

ÎNCHIERE

14 decembrie 2016

municipiul Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecător – Svetlana Filincova

Judecătorii –

Galina Stratulat, Valentina Clevadî

Oprea Iuliana și Maria Ghervas

examinând cererea de revizuire a FCP „Pegas” SRL,
în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Firma Comercială de Producție „Pegas” societate cu răspundere limitată, privind anularea actului administrativ și constatarea nulității absolute a contractului de arendă,

cu privire la revizuirea deciziei Curții Supreme de Justiție din 20 august 2014, prin care a fost admis recursul Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și casată decizia Curții de Apel Chișinău din 06.02.2014 și hotărârea Judecătoriei Centru din 10.10.2013 de respingere a acțiunii, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii,

a c o n s t a t a t :

La 13 martie 2013, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 7/27-39 din 29 noiembrie 2012 cu privire la darea în arendă a unui lot de teren, suplimentar terenului proprietate privată din str. Hipodromului, nr. 3.

În motivarea cererii a indicat că, prin decizia contestată, s-a decis transmiterea cu titlu de arendă pe un termen de 5 (cinci) ani Firmei Comerciale de Producție „Pegas” societate cu răspundere limitată (în continuare SRL „Pegas”) a lotului de teren, suplimentar terenului proprietate din str. Hipodromului, nr. 3, destinat pentru construcții, cu suprafața de 0,0248 ha.

În urma controlului obligatoriu de legalitate a deciziei, în corespundere cu art. 64 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, s-a constatat că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/27-39 din 29 noiembrie 2012 a fost adoptată

cu încălcarea legislației în vigoare, și anume, a art. 2 alin. (7) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, care prevede că concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia.

Potrivit art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, 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 pământului. 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 se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

În opinia Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, lotul de teren cu suprafața de 0,0248 ha, poate fi format ca bun imobil independent, deoarece întrunește condițiile principale de formare a bunurilor imobile prevăzute de Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, iar bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă, ori locațiune, însă darea în arendă se face prin organizarea licitației publice.

Ulterior, la 21 mai 2013, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și-a majorat pretențiile sale față de Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, SRL „Pegas”, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 7/27-39 din 29 noiembrie 2012 cu privire la darea în arendă a unui lot de teren, suplimentar terenului proprietate privată din str. Hipodromului 3 și anularea contractului de arendă nr. 6064/2012 din 21 decembrie 2012, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Pegas”.

În baza deciziei contestate, și anume, a deciziei nr. 7/27-39 din 29 noiembrie 2012, a fost încheiat contractul de arendă nr. 6064/2012 din 21 decembrie 2012 între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Pegas”.

A motivat pretențiile sale prin prisma art. 220 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Consideră că anularea actului administrativ inițial atrage după sine și anularea actului juridic subsecvent, în speță, contractul de arendă nr. 6064/2012 din 21 decembrie 2012.

La fel, a indicat că terenul cu suprafața de 0,0248 ha a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 04 martie 2013, atribuindu-i-se numărul cadastral

0100413311, fapt care confirmă posibilitatea formării bunului imobil independent – lot de pământ cu suprafața de 0,0248 ha.

Prin hotărârea sectorului Centru din 10 octombrie 2013, a fost respinsă integral acțiunea Oficiului Teritorial Chișinău a Cancelariei de Stat privind anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.7/27-39 din 29 noiembrie 2012 cu privire la darea în arendă a unui lot de teren, suplimentar terenului proprietate privată din str. Hipodromului, nr. 3 și anularea contractului de arendă nr.6064/2012 din 21 decembrie 2012, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Pegas”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2014, a fost respins ca neîntemeiat apelul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și menținută fără modificări hotărârea Judecătorei sectorului Centru din 10 octombrie 2013.

La 05 mai 2014, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2014, solicitând casarea deciziei instanței de apel și hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care cererea Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat privind anularea deciziei nr.7/27-39 din 29 noiembrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ, suplimentar terenului proprietate privată din str. Hipodromului 3, Firmei comerciale de producție „Pegas” SRL” și anularea contractului de arendă nr.6064/2012 din 21 decembrie 2012, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Firma comercială de producție „Pegas” SRL, să fie admisă integral.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 20.08.2014, a fost admis recursul declarat de Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, casată integral decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2014 și hotărârea Judecătorei sectorului Centru din 10 octombrie 2013, în pricina în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Firma Comercială de Producție „Pegas” societate cu răspundere limitată, privind anularea actului administrativ și constatarea nulității absolute a contractului de arendă, și pronunțată o nouă hotărâre prin care:

S-a admis cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

S-a anulat decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 7/27-39 din 29 noiembrie 2012.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 6064/2012, încheiat la 21 decembrie 2012, între Primăria municipiului Chișinău și Firma Comercială de Producție „Pegas” societate cu răspundere limitată.

S-au repus părțile în poziția anterioară încheierii contractului de arendă nr. 6064/2012 din 21 decembrie 2012.

La 22.10.2016, FCP „Pegas” SRL, a depus cerere de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție din 20 august 2016, invocând temeiul de revizuire prevăzut de art. 449 lit. b) CPC.

În motivarea cererii de revizuire a indicat că, motivele care au determinat

instanța supremă, la 20.08.2014, să emită decizia supusă revizuirii privind anularea actului administrativ și constatarea nulității contractului de arendă constau în faptul că instanțele ierarhic inferioare au constatat, în lipsa probelor, imposibilitatea formării bunului imobil – lotul de pământ cu suprafața de 0,0248 ha, situat în mun. Chișinău, str. Hipodromului nr. 3, ca bun imobil de sine stătător, care ar putea fi utilizat pentru formarea unei construcții separate.

Întru combaterea acestui argument, revizuentul a reiterat că, au devenit cunoscute noi circumstanțe ale pricinii și, astfel, conform concluziei Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 495 din 19.09.2016 (anexat la cererea de revizuire), efectuat de către Centrul Expertize Independente „CEXIN”, terenul cu nr. cadastral 0100413.311 din str. Hipodromului nr. 3, mun. Chișinău, nu poate fi format ca bun de sine stătător, din următoarele cauze:

a) suprafața și dimensiunile mici ale terenului pentru formarea unei construcții;

b) pe lotul dat nu poate fi formată o construcție, deoarece nu vor fi respectate normele de apărare împotriva incendiilor (distanța minimă între construcții este necesar să fie 6,0 m), normele sanitare, ecologice, urbanistice;

c) nu poate fi format un bun imobil care va putea fi utilizat constant conform destinației.

Studiind și analizând materialele dosarului în raport cu cele invocate în cererea de revizuire, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de revizuire este neîntemeiată și urmează a fi respinsă ca fiind inadmisibilă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 453 alin. (1) lit. a) CPC, după ce examinează cererea de revizuire, instanța emite încheierea de respingere a cererii de revizuire ca fiind inadmisibilă.

Potrivit art. 449 lit. b) CPC, revizuirea se declară în cazul în care au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuentului, dacă acesta dovedește că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii.

Verificând circumstanțele expuse în cererea de revizuire prin prisma prevederilor art. 449 lit. b) CPC, Colegiul constată că cererea de revizuire depusă de FCP „Pegas” SRL nu se încadrează în temeiul prevăzut de norma de drept precitată, deoarece revizuentul nu a prezentat probe, care să confirme că circumstanțele noi descoperite nu au fost cunoscute revizuentului anterior, dar existau obiectiv până la momentul pronunțării unei hotărâri judecătorești irevocabile.

La fel, de către revizuent nu au fost prezentate probe care să demonstreze că acesta a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii, și astfel, Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 495 din 19.09.2016, care se invocă în cererea de revizuire, nu a putut fi înfățișat în fața instanțelor judecătorești dintr-o împrejurare ce nu a depins de voința revizuentului, având în vedere faptul că Raportul de constatare tehnico-

științifică nominalizat, a fost efectuat nu în perioada examinării pricinii, ci după 2 ani de la pronunțarea unei hotărâri judecătorești irevocabile.

În conformitate cu art. 148 alin. (1) CPC, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul științei, artei, tehnicii, meșteșugurilor artisanale și din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoștințe speciale, instanța dispune efectuarea unei expertize, la cererea părții sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu. Or, revizuentul era în drept, la etapa desfășurării procesului, să solicite efectuarea unei expertize în vederea elucidării unor aspecte, care aveau importanță pentru justa soluționare a pricinii. În așa mod, efectuarea Raportului de constatare tehnico-științifică, fiind posibilă încă la momentul examinării pricinii.

Pentru a invoca ca temei de revizuire prevederile art. 449 lit. b) CPC, este important ca acest temei să influențeze esențial soluția dată de instanță, în sensul că nu orice circumstanță sau faptă necunoscute anterior pot servi temei de revizuire, ci doar acele care sunt de natură să determine justa examinare a cauzei.

În atare circumstanțe, admiterea cererii de revizuire, în afara condițiilor expres stabilite de prevederile legale, este contrară principiului securității raporturilor juridice.

Prin urmare, din considerentele menționate și ținând cont de faptul că motivele invocate de revizuiant nu corespund cerințelor stabilite de art. 449 lit. b) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge cererea de revizuire ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 269-270, art. 453 alin. (1) lit. a), art. 451 alin. (4) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Se respinge ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de FCP „Pegas” SRL împotriva deciziei Curții Supreme de Justiție din 20 august 2014, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Firma Comercială de Producție „Pegas” societate cu răspundere limitată, privind anularea actului administrativ și constatarea nulității absolute a contractului de arendă.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Svetlana Filincova

Judecători:

Galina Stratulat

Iuliana Oprea

Valentina Clevadi

Maria Ghervas