

## Î N C H E I E R E

14 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul:

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Agro-Mondial” cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 iulie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Agro-Mondial”, casată hotărârea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 29 ianuarie 2015 și pronunțată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

### c o n s t a t ă

La 11 septembrie 2013, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Agro-Mondial” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină, 18 Societății cu răspundere limitată „Agro-Mondial”, a fost prelungit pe o perioadă de 15 ani termenul de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18: nr. 1 – cu suprafața de 2,1914 ha, pentru proiectarea și construirea unui centru comercial, nr. 2 (provizoriu) – cu suprafața de 0,7291 ha, pentru exploatarea parcării auto existente și nr. 3 (provizoriu) – cu suprafața de 0,7442 ha, pentru amenajarea complexă a teritoriului cu organizarea drumului de uz public.

Invocă Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că decizia dată a fost emisă cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare, din care considerent la 22 iulie 2013, a înaintat pîrîtului notificarea nr. 1304/OT<sub>4</sub>-803, prin care a solicitat abrogarea

deciziei în termen de 30 zile. Prin răspunsul nr. 01/1-06-1925 din 05 august 2013, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a adus la cunoștința reclamantului că materialele privind examinarea notificării în cauză vor fi înaintate la una din ședințele apropiate ale Consiliului municipal Chișinău. Dat fiind faptul că în termenul prevăzut de lege nu a mai primit nici un răspuns, s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

Declară reclamantul că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 55/44 din 25 iulie 2006 s-a dat în arendă SRL „Agro-Mondial” lotul de pământ cu suprafața de 1,4 ha, suplimentar loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18, transmise anterior în arendă și proprietate. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 71/21-5 din 03 mai 2007 s-a luat act de decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 21/16 din 18 octombrie 2001 și s-a acceptat prelungirea provizorie, pe o perioadă de cinci ani, SRL „Agro-Mondial” a termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18: nr. 1 – cu suprafața de 0,66 ha și nr. 2 – cu suprafața de 0,58 ha. Însă, prin decizia nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 s-a prelungit pe o perioadă de 15 ani termenul de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18: nr. 1 – cu suprafața de 2,1914 ha, nr. 2 – cu suprafața de 0,7291 ha și nr. 3 – cu suprafața de 0,7442 ha. În consecință, suprafețele loturilor de pământ date în arendă anterior au fost majorate.

Afirmă Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că la adoptarea deciziei nr. 5/23-10 din 30 mai 2013, Consiliul Municipal Chișinău a ignorat prevederile art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, care stipulează că darea în arendă a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Mai mult ca atât, potrivit anexei la decizia contestată, SRL „Agro-Mondial” nu este singurul deținător de teren adiacent.

La 12 iunie 2014, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de concretizare a acțiunii, invocând că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/31-14 din 04 martie 2014, au fost operate modificări în decizia nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 cu excluderea din pct. 1 al deciziei a sintagmei „nr. 3 (provizoriu) – cu suprafața de 0,7442 ha pentru amenajarea complexă a teritoriului cu organizarea drumului de uz public” și pct. 2 a fost completat cu următorul conținut „să efectueze amenajarea lotului nr. 3 în interes public (drum), conform planului anexat”.

Menționează reclamantul că la 14 aprilie 2014, prin notificarea nr. 1304/OT<sub>4</sub>-707 a solicitat Consiliului municipal Chișinău să abroge în termen de 30 zile decizia nr. 2/31-14 din 04 martie 2014. Prin răspunsul nr. 06-119/2670 din 17 mai 2014, Primăria mun. Chișinău a comunicat că temeiuri pentru abrogarea actului administrativ nu au fost stabilite.

Consideră Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că decizia nr. 2/31-14 din 04 martie 2014 contravine prevederilor art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală. Astfel, pârâtul urma să asigure accesul liber și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendă a loturilor de pământ nominalizate în actele administrative contestate, fiind obligat să petreacă licitația publică în conformitate cu prevederile Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

Solicită anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină, 18 SRL „Agro-Mondial” și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/31-14 din 04 martie 2014 „Cu privire la operarea modificărilor în decizia nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18 SRL „Agro-Mondial””.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 ianuarie 2015, acțiunea a fost admisă parțial. A fost anulată în parte decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18 SRL „Agro-Mondial””, și anume: în pct. 1 se anulează dispoziția cu privire la prelungirea termenului de arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină 18, pentru proiectarea și construcția unui centru comercial cu suprafața de 0,1314 ha, inclusă în suprafața de 2,1914 ha și în pct. 2 se anulează dispoziția cu privire la prelungirea termenului de arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină 18, pentru exploatarea parcării auto existente, cu suprafața de 0,1491 ha, inclusă în suprafața de 0,7291 ha. A fost menținută decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18 SRL „Agro-Mondial”, pentru o perioadă de 15 ani, în partea: nr. 1 – prelungirii termenului de arendă a loturilor de pământ cu suprafața de 2,06 ha pentru proiectarea și construirea unui centru comercial și nr. 2 (provizoriu) – prelungirii termenului de arendă a loturilor de pământ cu suprafața de 0,58 ha, pentru exploatarea parcării auto existente. Totodată, a fost respinsă acțiunea Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la anularea deciziei nr. 2/31-14 din 04 martie 2014 „Cu privire la operarea modificărilor în decizia nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ din str. Ginta Latină 18 SRL „Agro-Mondial””.

Instanța de judecată a constatat că la data emiterii deciziei nr. 5/23-10 din 30 mai 2013, SRL „Agro-Mondial” deținea legal în arendă două terenuri cu suprafața totală de 2,06 ha pentru proiectarea și construirea unui centru comercial și un teren cu suprafața de 0,58 ha pentru exploatarea parcării auto existente, date în arendă prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 55/44 din 25 iulie 2006 și nr. 71/21-5 din 03 mai 2007. Respectiv, în privința terenurilor date, darea în arendă a căror a fost prelungită prin decizia nr. 5/23-10, nu era necesară petrecerea licitației publice, or, legiuitorul nu a prevăzut desfășurarea acesteia în cazul prelungirii contractului de arendă. Totodată, prima instanță a conchis că Consiliul municipal Chișinău nejustificat a mărit suprafața terenului dat în arendă cu 0,1314 ha și 0,1491 ha, prin ce a încălcat art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 iulie 2016, a fost admis apelul declarat de către SRL „Agro-Mondial”, casată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 ianuarie 2015 și pronunțată o hotărâre nouă de respingere integrală a acțiunii. Instanța de apel a concluzionat că în cazul terenurilor a căror dare în arendă a fost prelungită, nu era necesară desfășurarea licitației publice, deoarece legiuitorul nu a prevăzut o asemenea condiție, la fel nu era necesară petrecerea licitației nici pentru terenurile acordate suplimentar, deoarece reprezintă de fapt o

fîșie subțire de teren ce se află la hotarul terenului atribuit în arendă SRL „Agro-Mondial”.

La 13 octombrie 2016, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 iulie 2016 și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului, recurentul a invocat că este eronată concluzia instanței de apel precum că terenurile vizate în deciziile contestate nu pot fi formate ca bun imobil de sine stătător și din acest motiv nu puteau fi expuse la licitație publică, dat fiind faptul că art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului 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, iar în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului dat se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Astfel, Curtea de Apel Chișinău neîntemeiat a conchis că Consiliul municipal Chișinău a respectat procedura legală de atribuire în arendă a terenului care presupune în sine un proces complex de aducere a documentelor, coordonare, fixare, măsuri obligatorii de întreprins conform legii.

Susține Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că potrivit art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, pot fi încheiate contracte directe, fără petrecerea licitației, doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi. Totodată, regula generală de gestionare a terenurilor nefuncționale este adjudecarea acestora contra plată (prin concurs sau la licitație) deținătorilor de terenuri adiacente, la caz deținător al terenului adiacent terenului atribuit prin decizia contestată este SRL „LAL”.

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

Materialele dosarului atestă faptul că decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 20 iulie 2016 a fost expediată în adresa recurentului Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat la 11 august 2016, potrivit scrisorii de însoțire nr. 7817 (f.d. 189), însă nu conțin date despre recepționarea acesteia. În cererea de recurs, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat că decizia integrală a instanței de apel i-a fost comunicată la 16 august 2016.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat la 13 octombrie 2016, se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 26 octombrie 2016, în adresa intimațiilor Consiliul municipal Chișinău și SRL „Agro-Mondial” a fost expediată copia recursului declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 22 noiembrie 2016, SRL „Agro-Mondial” a depus referință, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil, deoarece nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 CPC, argumentele invocate fiind declarative și fără suport juridic.

Alte referințe nu a au parvenit.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat este inadmisibil, din următoarele considerente.

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) și (4).

Conform prevederilor art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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. 430 lit. a) CPC, sunt în drept să declare recurs părțile și alți participanți la proces.

Potrivit art. 429 alin. (4) CPC, nu pot fi atacate cu recurs deciziile de trimitere a cauzei la rejudecare ce nu se supun nici unei căi de atac, nici hotărârile în a căror privință persoanele indicate la art. 430 nu au folosit calea de apel, din moment ce legea prevede această cale de atac.

Materialele prezente la dosar atestă că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016, a fost restituit apelul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 ianuarie 2015, ca fiind tardiv.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că recurentul Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat nu dispune de dreptul legal de a ataca cu recurs decizia Curții de Apel Chișinău din 20 iulie 2016

în partea respingerii acțiunii de anulare a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 privind prelungirea termenului de arendă a loturilor de pământ cu suprafața de 2,06 ha și 0,58 ha și deciziei nr. 2/31-14 din 04 martie 2014.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva deciziei instanței de apel în partea respingerii acțiunii privind contestarea deciziei nr. 5/23-10 din 30 mai 2013 de dare în arendă a loturilor de pământ cu suprafața de 0,1314 ha și 0,1491 ha, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Nu poate fi reținut ca temei al admisibilității argumentul recurentului Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat precum că terenurile cu suprafața de 0,1314 ha și 0,1491 ha urmau a fi date în arendă cu organizarea licitației publice în condițiile legii, deoarece terenurile date reprezintă de fapt o fâșie îngustă de teren, care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, ce se află la hotarul terenului atribuit în arendă SRL „Agro-Mondial”, terenului proprietate privată a ultimei și lotului de pământ al autorității publice locale, respectiv nefiind alți deținători ai terenurilor adiacente care ar fi putut pretinde la arenda acestor loturi de pământ.

Astfel, potrivit art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, 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.

Totodată, deși Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat în recurs că la caz deținător al terenului adiacent terenului atribuit prin decizia contestată este SRL „LAL”, nu a prezentat nici probă pertinentă și concludentă în acest sens.

Mai mult ca atât, instanța de recurs reține că terenurile litigioase au fost incluse în Planul urbanistic de detaliu al terenurilor alăturate nodului de transport de la intersecția bd. Mircea cel Bătrân cu str. Aleco Russo, Ginta Latină și Meșterul Manole, întocmit de către Institutul municipal de proiectări „Chișinăuproiect”, prin care pentru a susține aspectul arhitectural al intrării în sectorul Ciocana din partea dreaptă a str. Meșterul Manole colț cu str. Ginta Latină, a fost acceptat planul de dezvoltare a infrastructurii terenului din posesia SRL „Agro-Mondial”, cu organizarea unui obiectiv social-cultural, centru comercial, pasaj-oficii, servicii publice, piață agricolă și parcare auto ce deservește centrul comercial și piața agricolă. La 22 ianuarie 2009, planul urbanistic nominalizat a fost aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/29.

Prin urmare, terenurile cu suprafața de 0,1314 ha și 0,1491 ha au fost acordate pentru realizarea planului urbanistic, și anume pentru proiectarea și construcția unui centru comercial și exploatarea parcării auto existente, din care considerent nu puteau fi date în arendă unor persoane terțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din CPC are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar și nu temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursurilor invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat deja în modul corespunzător.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. art. 269-270, art. 431 alin. alin. (1) și (2), art. 433 lit. a) și art. 440, CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

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

Recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic