

Prima instanță, Jud. Centru mun. Chișinău: D. Sușchevici
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău:
M. Anton, G. Dașchevici, Iu. Cotruță

dosar nr. 3ra-2/17

DECIZIE

08 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul	Iulia Sîrcu
Judecătorii	Sveatoslav Moldovan, Ion Druță Maria Ghervas, Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și Societatea cu Răspundere Limitată „Forscont-Exim”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Asociației Obștești „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și Societății cu Răspundere Limitată „Forscont-Exim”, intervenienți accesorii Neznaico Igor și Lejniova Irina, cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016,

c o n s t a t ă

La 21 ianuarie 2015, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Neznaico Igor, Lejniova Irina și SRL „Forscont-Exim” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014, au fost reperfectate cu AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Neznaico Igor și Lejniova Irina relațiile funciare de arendă pe un termen de cinci ani, a lotului de pământ din str. Carierei 5, mun. Chișinău, pentru proiectarea și construirea unui complex de

blocuri locative cu obiecte de menire socială și parcare auto, din contul demolării imobilelor proprietate privată.

Indică Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că în temeiul art. 64 alin. (1) lit. a) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, a efectuat controlul legalității actului administrativ nominalizat și consideră că acesta a fost emis cu încălcarea prevederilor legale. Prin notificarea nr. 1304/OT₄-2018 din 26 noiembrie 2014, a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea în termen de 30 zile a deciziei nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014. Prin răspunsul nr. 07-119/8640 din 29 decembrie 2014, viceprimarul mun. Chișinău a comunicat că temeiuri pentru abrogarea deciziei nu au fost stabilite.

Consideră reclamantul că actul administrativ contravine prevederilor art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, conform cărora arendarea terenurilor se face prin licitație publică, pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi. Totodată, la emiterea deciziei contestate, pârâtul a încălcat și prevederile art. 77 alin. (2), (5) din Legea privind administrația publică locală, art. 53 alin. (3) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007 și art. 9 alin. (2) din Legea privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale nr. 317 din 18 iulie 2003.

Afirmă Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, terenul vizat în actul administrativ contestat este amplasat în zona C7, care cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenite din trafic greu, manipulare de obiecte grele etc., această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări în detaliu.

Solicită anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014 „Cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. Carierei 5 cu Uniunea conducătorilor auto din Republica Moldova, dl Igor Neznaico și Irina Lejniova”.

La 05 martie 2015, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere suplimentară, indicând în calitate de pârâți Consiliul municipiul Chișinău, Primăria mun. Chișinău, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim” și în calitate de intervenienți accesorii Neznaico Igor și Lejniova Irina, bazându-se pe datele din Registrul bunurilor imobile conform cărora la data adoptării deciziei nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014, coproprietari ai construcțiilor date erau AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” (75 %) și SRL „Forscont-Exim” (25 %).

Suplimentar, reclamantul a invocat că anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/30 din 02 octombrie 2014, ca act juridic inițial, atrage după sine și anularea actelor juridice subsecvente – contractul de arendă nr. 6541/2014 din 30 octombrie 2014, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Uniunea Conducătorilor

Auto din Republica Moldova și contractul de arendă nr. 6542/2014 din 30 octombrie 2014, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Forscont-Exim”.

Solicită Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014 „Cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. Carierei 5 cu Uniunea conducătorilor auto din Republica Moldova, dl Igor Neznaico și Irina Lejniova” și a contractelor de arendă nr. 6541/2014 din 30 octombrie 2014 și nr. 6542/2014 din 30 octombrie 2014.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, acțiunea a fost admisă integral, au fost anulate decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014 „Cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de arendă a locului de pământ din str. Carierei 5 cu Uniunea Conducătorilor Auto din RM, dl. Igor Neznaico și dna Irina Lejniova” și contractele de arendă nr. 6541/2014 din 30 octombrie 2014 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și nr. 6542/2014 din 30 octombrie 2014, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Forscont-Exim”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, au fost respinse apelurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016.

La 21 iulie 2016, în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 și a hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În susținerea recursului, recurenții au invocat că instanțele ierarhic inferioare au interpretat în mod eronat legea și au pronunțat hotărâri ilegale și neîntemeiate.

Indică Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău că prin art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, legiuitorul a stabilit o categorie de situații excepții expres stabilite prin lege privind înstrăinarea directă a terenurilor proprietate a autorității publice locale, fără organizarea licitațiilor sau concursurilor funciare, care nu contravine legislației și este un drept inalienabil al proprietarului patrimoniului public. La caz, excepția este stabilită în art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, potrivit căruia pot fi încheiate contracte directe de arendă doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi. Astfel, la momentul emiterii deciziei contestate, coproprietarii construcțiilor amplasate legal pe terenul din str. Carierei 5, mun. Chișinău, erau pe cote-părți: AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” – 75 % și Neznaico Igor și Lejniova Irina – 25 %. Ulterior, SRL „Forscont Exim” a devenit proprietar al unei cote-părți în mărime de 25 %.

Declară recurenții că dat fiind faptul că în adresa Consiliului municipal Chișinău a parvenit doar cererea și actele prezentate de către AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Neznaico Igor și Lejniova Irina, au

fost reperfectate relațiile funciare de arendă pe un termen de cinci ani a lotului de pământ din str. Carierei 5, mun. Chișinău.

Consideră Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău că în cazul anulării deciziei nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014, va fi prejudiciat bugetul municipiului Chișinău, deoarece conform pct. 2.8 din decizia dată, beneficiarii se obligă să transmită cu titlu gratuit 10 apartamente în proprietate municipală.

La 15 august 2016 și AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 și hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

Consideră AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” că decizia contestată este legală, deoarece prin emiterea acesteia nu au fost inițiate relații de arendă, ci a fost prelungit un contract de arendă funciară inițiat printr-o decizie a Consiliului municipal Chișinău din anul 2002, contractul de arendă funciară nr. 2029/2002 a terenului din str. Carierei 5, mun. Chișinău fiind încheiat la 29 martie 2002. Dat fiind faptul că decizia nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014 a fost emisă după ce Neznaico Igor și Lejniova Irina au vândut cota lor parte SRL „Forscont-Exim”, Consiliul municipal Chișinău a decis încheierea contractelor de arendă funciară cu AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim”, deoarece deja erau coproprietari ai construcției de pe str. Carierei 5, mun. Chișinău.

Declară recurenta că este irelevant în speță argumentul invocat de către instanțele ierarhic inferioare precum că pe terenul dat în arendă nu este permisă construirea blocurilor locative, deoarece acest aspect poate fi contestat doar atunci când ar fi fost eliberată autorizația de construire a blocurilor locative, și nu în cadrul contestării deciziei de reperfectare a relațiilor de arendă funciară.

La 19 septembrie 2016, a declarat recurs și SRL „Forscont-Exim” împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 și hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, cu restituirea pricinii spre rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată.

În susținerea recursului, recurenta a invocat că a fost lipsită de posibilitatea de a participa la examinarea pricinii și de a-și expune poziția. Or, atât la examinarea cauzei în prima instanță, cât și în ordine de apel, a fost citată pe o adresă unde nu se mai află – mun. Chișinău, str. I. Creangă 76, ap. 49, deoarece prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din 19 februarie 2015, sediul societății a fost modificat – mun. Chișinău, str. Valea Dicescu 45, ap. 51..

Indică SRL „Forscont-Exim” că la 20 ianuarie 2015 a încheiat cu SRL „Lagmar-Impex” contractul de societate civilă nr. 201, obiectul căruia reprezintă intenția asociaților de a realiza prin contribuție materială, financiară și intelectuală un complex locativ pe terenul cu nr. cadastral 0100415.014, amplasat în mun. Chișinău, str. Carierei 5. Necâtând la acest fapt, SRL „Lagmar-Impex” nu a fost atrasă în calitate de parte în procesul dat.

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 copia deciziei motivate a Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, a fost expediată în adresa AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim” la 10 iunie 2016, potrivit scrisorii de însoțire nr. 6325 (f.d. 187), fiind recepționată de către prima la 16 iunie 2016 conform ștampilei aplicate pe plic (f.d. 215, volumul I), însă despre recepționarea acesteia de către SRL „Forscont-Exim” date nu se conțin.

În circumstanțele relevate, recursurile declarate de către AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” la 15 august 2016 și SRL „Forscont-Exim” la 19 septembrie 2016, se consideră a fi depuse în termenul prevăzut de lege.

La 05 august 2016, 16 august 2016 și 20 septembrie 2016, în adresa intimațiilor au fost expediate spre cunoștință respectiv copiile recursurilor declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recursuri.

Intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință la recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim”.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 05 octombrie 2016, recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim” au fost considerate admisibile.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 noiembrie 2016, pricina civilă a fost ridicată de la examinare în instanța de recurs și remisă la Curtea de Apel Chișinău pentru emiterea unei decizii suplimentare.

Prin decizia suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, a fost respins apelul declarat de către Primăria mun. Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016.

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentele recursuri se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursurile declarate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise, cu casarea integrală a deciziei din 26 mai 2016 și deciziei suplimentare din 08 decembrie 2016 ale instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art. 432 alin. (3) lit. d) și f).

Iar în conformitate cu art. 432 alin. (3) lit. d), se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Alin. (5) prevede că temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 185 alin. (1) lit. a) CPC, judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, îndeplinește următoarele acte soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Art. 67 alin. (1) și (3) CPC prevede că persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Din suportul probator prezent la materialele pricinii rezultă că în legătură cu expirarea termenului de arendă prevăzut în contractul nr. 3029/2002 din 29 martie 2002, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014, au fost reperfectate cu AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Neznaico Igor și Lejnoiva Irina relațiile funciare de arendă pe un termen de cinci ani, a lotului de pământ din str. Carierei 5, mun. Chișinău, pentru proiectarea și construirea unui complex de blocuri locative cu obiecte de menire socială și parcare auto, din contul demolării imobilelor proprietate privată.

Se reține că la momentul încheierii contractului de arendă nr. 3029/2002 din 29 martie 2002, coproprietarii construcțiilor amplasate pe terenul din str. Carierei 5, mun. Chișinău, erau pe cote-părți: AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” – 75 % și Neznaico Igor și Lejnoiva Irina – 25 %. Ulterior, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4964 din 11 decembrie 2013, SRL „Forscont Exim” a devenit proprietarul cotei-părți în mărime de 25 %.

În consecință, la 30 octombrie 2014, Primăria mun. Chișinău a încheiat contractul de arendă nr. 6541/2014 cu AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și contractul de arendă nr. 6542/2014 cu SRL „Forscont-Exim”.

Totodată, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100415014, la capitolul „Interdicții” este indicat că la 20 ianuarie 2015 între SRL „Forscont Exim” și SRL „Lagmar-Impex” a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 201, obiectul căruia reprezintă intenția asociaților de a realiza prin contribuție materială, financiară și intelectuală un complex locativ pe terenul cu nr. cadastral 0100415.014, amplasat în mun. Chișinău, str. Carierei 5 (f.d. 108-110).

Analizând circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că prima instanță, în conformitate cu art. 185 alin. (1) lit. a) CPC, urma în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare să soluționeze problema intervenirii în proces a SRL „Lagmar-Impex”, or, prin contestarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/30-10 din 02 octombrie 2014 „Cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de

arendă a lotului de pământ din str. Carierei 5 cu Uniunea conducătorilor auto din Republica Moldova, dl Igor Neznaico și Irina Lejniova” și contractului de arendă nr. 6542/2014 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Forscont-Exim”, acestuia îi pot fi afectate drepturile, obligațiile și interesele legitime.

Astfel, pentru justa soluționare a litigiului, urma a fi atrasă în proces SRL „Lagmar-Impex”, dat fiind faptul că a încheiat cu SRL „Forscont Exim” contractul de societate civilă nr. 201 în privința terenului cu nr. cadastral 0100415.014, amplasat în mun. Chișinău, str. Carierei 5.

Instanța de recurs reiterează că dreptul de acces la un tribunal constituie un element inerent tuturor garanțiilor procedurale prevăzute în Convenție (CEDO, hot. Campbell și Fell vs. Marea Britanie din 25.02.1982) și din moment ce drepturile fundamentale trebuie garantate într-o manieră concretă și reală, dar nu iluzorie și teoretică, imposibilitatea concretă de sesizare a unei instanțe de către persoana interesată constituie o încălcare a dreptului acesteia de acces la justiție (CEDO, hot. Airey vs. Irlanda din 09.10.1979).

Reieșind din cele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră imposibilă corectarea erorii admise de către instanța de fond în condițiile procedurii prevăzute de către legislația procesuală, motiv pentru care pricina urmează a fi restituită spre rejudecare în instanța de fond.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat într-o manieră certă încălcarea normelor de drept procedural de către instanțele ierarhic inferioare, omisiuni care nu pot fi corectate de către instanța de recurs la examinarea pricinii în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Forscont-Exim”, a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, decizia suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

La rejudecarea pricinii, instanța de fond urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o hotărâre legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și Societatea cu Răspundere Limitată „Forscont-Exim”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, decizia suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, în pricina civilă la cererea

de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Asociației Obștești „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și Societății cu Răspundere Limitată „Forscont-Exim”, intervenienți accesorii Neznaico Igor și Lejniova Irina, cu privire la contestarea actului administrativ, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Judecătoria Chișinău (Sediul Centru), în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Ion Druță

Maria Ghervas

Mariana Pitic