

22 martie 2017

mun. Chișinău

DECIZIE

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

în componența:

Președintele ședinței, – Tatiana Vieru

Judecători – Oleg Sternioală, Nicolae Craiu,

Mariana Pitic, Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de către SRL „Iunitex”,

în pricina de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Dacia-2000”, privind anularea în parte a actului administrativ și a contractului de arendă nr. 5955/2012 din 12.11.2012,

la cererea de chemare în judecată a SRL „Iunitex” către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Dacia-2000”, cu privire la anularea în parte a actului administrativ și a contractului de arendă funciară,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16.11.2016, prin care au fost admise parțial apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău și SRL „Dacia-2000”, casată integral hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12.02.2016,

c o n s t a ț ă:

La 28.01.2013, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Dacia-2000”, privind anularea în parte a actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a unor loturi de pământ din str. Ginta Latină, 17/3 cu SRL „Dacia-2000”, au fost stabilite relații funciare de arendă, provizoriu, pe o perioadă de cinci ani cu SRL „Dacia-2000”, în privința loturilor de pământ: nr. 1, cu suprafața de 0,004 ha și nr. 2, cu suprafața de 0,0363 ha, pentru deservirea obiectivului comercial cu

amenajarea complexă a teritoriului.

Ca urmare a controlului de legalitate efectuat, în conformitate cu art. 64 din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, s-a constatat că decizia în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pământ nr. 2, cu suprafața de 0,0363 ha este emisă contrar prevederilor legale.

Prin notificarea nr. 542-S/12 din 03 decembrie 2012, Oficiul Teritorial Chișinău a solicitat Consiliului mun. Chișinău abrogarea parțială a deciziei nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012, în termen de 30 de zile.

Prin răspunsul înregistrat cu nr. 07-119/7527 din 26.12.2012, parvenit în adresa Oficiului Teritorial Chișinău, la 28 decembrie 2012, Primăria mun. Chișinău s-a expus asupra notificării respective, considerând-o nefondată.

Solicitând anularea deciziei în partea contestată, reclamantul a menționat că sectorul de teren cu suprafața de 0,0363 ha poate fi format ca bun imobil separat, deoarece întrunește condițiile principale de formare a bunurilor imobile prevăzute la art. 7 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile. Totodată, lotul de pământ cu suprafața de 0,0363 ha corespunde reglementărilor punctelor 92 și 93 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 5 din 5 ianuarie 1998. Astfel, terenul în cauză urma a fi dat în arendă cu respectarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009, art. 34 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, conform căruia dreptul persoanei de a avea acces la orice informație nu poate fi îngrădit. De asemenea, Consiliul mun. Chișinău la adoptarea actului administrativ a ignorat prevederile art. 9 alin. (2) din Legea nr. 317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale, care stipulează că, actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

Reieșind din cele expuse, reclamantul a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a unor loturi de pământ din str. Ginta Latină, 17/3 cu SRL „Dacia-2000”, în partea ce ține de stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului nr. 2, cu suprafața de 0,0363 ha, din str. Ginta Latină, 17/3.

La 31.05.2013, reclamantul, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a depus cerere suplimentară, prin care a solicitat anularea contractului de arendă nr. 5955/2012 din 12.11.2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Dacia-2000”, în partea ce ține de terenul arendat cu suprafața de 0,0363 ha cu nr. cadastral 0100311262.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 03 octombrie 2013,

acțiunea înaintată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La 27.10.2014, SRL „Iunitex” a depus cerere de revizuire a hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 03 octombrie 2013.

Prin încheierea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 21 aprilie 2015, a fost admisă cererea de revizuire a SRL „Iunitex” și dispusă casarea hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 03.10.2013 cu rejudecarea pricinii în fond.

La 24.07.2014, reclamantul SRL „Iunitex” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Dacia-2000”, privind anularea parțială a actului administrativ și anularea parțială a contractului de arendă funciară.

În motivarea acțiunii, SRL „Iunitex” a indicat că, la 17.03.2010, Primăria mun. Chișinău, i-a eliberat autorizația de construire nr. 92 privind autorizarea executării lucrărilor de construire a unui centru comercial pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, bd. Mircea cel Bătrîn nr. 2, cu nr. cadastral 0100311348, care a fost înregistrată la Inspecția de Stat în Construcții, la 26.03.2010.

Prin autorizația de construire nr. 548 din 07.09.2012, Primăria mun. Chișinău a autorizat prelungirea executării lucrărilor de construire, fiind înregistrată la Inspecția de Stat în Construcții cu nr. 1030 din 18.09.2012.

Potrivit autorizațiilor date, lucrările de construire a Centrului comercial urmau a fi executate conform proiectului nr. 05/07, elaborat de SRL „Patium Design”. Proiectul coordonat de toate instituțiile de resort, inclusiv de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, prevedea intrarea și ieșirea din șantier prin drumul din str. Ginta Latină, 17/3, adiacent magazinului „BOMBA”, care este situat în incinta imobilului cu nr. cadastral 010031118601, ce aparține intervenientului accesoriu SRL „Dacia 2000”. Reclamantul a demarat lucrările de construire și la data de 16.12.2011, a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău construcția nefinalizată cu nr. cadastral 010031134801.

În perioada efectuării lucrărilor de construire, a utilizat intrarea în șantier, prin drumul din str. Ginta Latină, 17/3. Necătînd la faptul că porțiunea de teren indicată mai sus era utilizată la executarea lucrărilor de construire a Centrului comercial, la data de 25.10.2012, Consiliul mun. Chișinău a emis decizia nr. 6/25- 52, prin care a decis să transmită cu titlu de arendă intervenientului accesoriu SRL „Dacia-2000” lotul de pământ din str. Ginta Latină, 17/3, cu suprafața de 0,0363 ha, nr. cadastral 0100311262 și un alt teren cu suprafața de 0,004 ha, care nu are legătură cu acest litigiu.

În pct. 1 al acestei decizii este indicat că acest teren se transmite provizoriu, fără drept de privatizare, pe o perioadă de cinci ani, pentru deservirea obiectivului comercial cu amenajarea complexă a teritoriului.

În temeiul acestei decizii, la 12.11.2012, Primăria mun. Chișinău a încheiat cu

SRL „Dacia-2000” contractul de arendă funciară nr. 5955/2012, privind transmiterea în arendă a terenului indicat.

Din pct. 1.1. al contractului reiese că terenul dat a fost transmis în arendă SRL „Dacia-2000”, pentru deservirea obiectivului comercial cu amenajarea complexă a teritoriului, provizoriu.

După ce a obținut terenul respectiv în arendă, SRL „Dacia-2000”, a îngrădit acest teren, construind un gard capital din beton armat, fără a dispune de documentația de proiectare și autorizare necesară, în așa mod, blocând accesul către imobilele învecinate, inclusiv la imobilul cu nr. cadastral 010031134801, ce-i aparține reclamantului, aflat în proces de construire. Aceste acțiuni ilegale ale SRL „Dacia-2000” de îngrădire a terenului menționat supra, au fost constatate de către DGAURF prin actul din 04.09.2013, despre controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău. În așa mod, pârâții au îngrădit în mod ilegal calea de acces la construcția nefinalizată cu nr. cadastral 010031134801, ce aparține SRL „Junitex”, utilizarea căreia a fost autorizată tot de către aceeași pârâți, prin coordonarea proiectului nr. 05/07 elaborat de SRL „Patium Design”.

Printr-o cerere prealabilă, a solicitat anularea parțială a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25.10.2012 și a contractului de arendă funciară nr. 5955/2012 din 12.11.2012, însă nu a primit nici un răspuns. Respectiv, reclamantul nu are altă soluție decât să se adreseze cu prezenta cerere în instanța de judecată, în vederea apărării drepturilor, care i-au fost lezate, având în vedere și faptul că terenul cu nr. cadastral 0100311262, atribuit în arendă SRL „Dacia-2000”, prin actele administrative contestate, trebuia să fie expus la licitația cu strigare în conformitate cu prevederile art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, deoarece terenul cu nr. cadastral 0100311262 a fost considerat în mod eronat că teren aferent obiectivului privatizat.

Prin încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 decembrie 2015, pricinile civile au fost conexe într-un singur proces.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12 februarie 2016, acțiunile date au fost admise.

S-a dispus anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a unor loturi de pământ din str. Ginta Latină, 17/3 cu SRL „Dacia-2000”, în partea ce ține de stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului nr. 2, cu suprafața de 0,0363 ha, din str. Ginta Latină, 17/3 și s-a anulat contractul de arendă nr. 5955/2012 din 12.11.2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Dacia-2000”, în partea ce ține de terenul arendat cu suprafața de 0,0363 ha cu nr. cadastral 0100311262.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, au fost admise

apelurile declarate de Consiliul și Primăria mun. Chișinău, SRL „Dacia”, casată hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a acțiunilor.

La 29.12.2016, SRL „Iunitex” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei nominalizate în partea casării hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12 februarie 2016.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel, la judecarea pricinii, a stabilit în mod eronat că terenul vizat în speță nu poate fi format ca bun imobil separat, bazându-se doar pe studiul de prefezabilitate privind sistematizarea teritoriului aferent Centrului comercial din str. Ginta Latină, 17/3, elaborat de IMP „Chișinăuproiect”.

La 15.02.2017, SRL „Iunitex” a depus supliment la cererea de recurs în care a indicat că argumentul instanței de apel, precum că terenul oferit în arendă este adiacent doar SRL „Dacia-2000”, nu corespunde realității ori nu s-a luat în calcul faptul că terenul litigios este adiacent și altor vecini, în special SRL „Iunitex”, care deține cu drept de proprietate terenul cu nr. cadastral 0100311348, cu suprafața de 0,1115 ha.

La 27.02.2017, SRL „Dacia-2000” a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat declararea inadmisibilă a acestuia.

La 20.03.2017, SRL „Dacia-2000” a depus supliment la referință prin care a solicitat respingerea recursului SRL „Iunitex”.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și referință, Colegiul constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a aplicat eronat prevederile legale, concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, iar aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară.

După cum atestă materialele pricinii, instanța de apel, în justificarea soluției sale invocă prevederile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, din a căror raționament rezultă că, 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.

Astfel, instanța de apel, prin prisma normei citate, califică terenul din litigiu ca un teren care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător și, prin urmare, concluzionează că Consiliul mun. Chișinău era în drept să decidă darea în arendă a terenului în cauză Societății cu Răspundere Limitată „Dacia 2000”, din care considerente nu sunt temeiuri pentru a anula actul contestat.

Pe marginea rațiunii pe care se bazează instanța de apel în raport cu analiza criticelor invocate în cererea de recurs asupra temeiniciei deciziei recurate, Colegiul constată că soluția instanței de apel este eronată, adoptată cu încălcarea normelor de drept material, poartă un caracter evaziv, afectând însuși conținutul unui proces echitabil.

Pornind de la faptul că obiectul litigiului cade sub incidența Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, se reține că potrivit art. 2 din legea menționată, instanțele judecătorești sunt abilitate prin lege cu îndeplinirea controlului judecătoresc al legalității actelor administrative emise de autoritățile publice în activitatea de organizare a executării și de executare în concret a legii, iar conform art. 24 alin. (3) din legea dată la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probației este pusă pe seama pârâtului. Or, întru respectarea acestor norme imperative, pârâtul urma să prezinte probe pertinente și concludente pentru confirmarea faptului că actul administrativ contestat a fost adoptat cu respectarea întocmai a legislației în vigoare.

În speță, însă lipsesc asemenea probe, care să confirme cu certitudine că terenul din litigiu nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător și, respectiv, în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent acest teren putea fi transmis în arendă proprietarului terenului adiacent, așa după cum stabilesc prevederile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997.

În această privință instanța de apel face doar o referire formală la un studiu de fezabilitate privind sistematizarea teritoriului aferent centrului comercial din str. Ginta Latină, 17/3, elaborat de I.M.P. „Chișinăuproiect”, precum că terenul litigios nu poate fi format ca bun imobil separat, fapt care vine în contradicție cu Extrasul din Registrul bunurilor imobile din care rezultă că terenul respectiv cu suprafața de

0,0363 ha este, totuși, format ca bun imobil separat, cu nr. cadastral 0100311.262, a cărui mod de folosință este pentru construcții.

Indiferent de faptul din ce moment terenul din litigiu a fost înregistrat ca bun imobil cu nr. cadastral 0100311.262, înaintea emiterii actului administrativ contestat sau după, acesta se prezumă ca bun imobil separat și combate pe deplin argumentele organului emitent al actului administrativ contestat, precum și a celor ale SRL „Dacia-2000”, că bunul imobil nu poate fi format ca bun imobil separat, astfel, circumstanțele date indicând la caracterul excesiv al actelor administrative contestate.

În atare situație, argumentele instanței de apel nu pot fi apreciate altfel decât critice, deoarece odată ce terenul respectiv este definit, potrivit Extrasului pre-citat, ca bun imobil cu atribuirea nr. cadastral 0100311.262, toate acțiunile legate de luarea de decizii asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor, proprietate a unității administrativ-teritorială, cad nemijlocit sub incidența art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, 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. Realmente regimul juridic al terenului litigios stabilit, ca urmare a înregistrării în Registrul bunurilor imobile ca bun imobil cu nr. cadastral 0100311.262, nu se referă la reglementările sintagmei prevăzute de norma citată „cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege” și, în așa mod, speței nu-i sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, în acest sens, concluziile primei instanțe fiind unele legale și întemeiate.

Mai mult, la înfăptuirea controlului judecătoresc al legalității actelor administrative contestate, instanța de apel a ezitat să verifice legalitatea acestora sub aspectul culturii urbanistice din punctul de vedere al amenajării teritoriului, al cărei obiect îl constituie teritoriul localităților și toate teritoriile necesare asigurării funcționării și dezvoltării acestora, având în vedere interesul public de uz general și faptul că în vecinătatea acestui teren sunt amplasate blocuri locative, centre comerciale, fiind necesară asigurarea absolută a căilor de acces, mai ales pentru autospecialele de intervenție la incendii, pentru a exclude orice gen de limitări care ar putea pune în pericol deservirea și securitatea obiectivelor din vecinătate, sarcini impuse prin prevederile legale ce țin de conduita urbanistică și dezvoltarea urbanistică a localităților și amenajarea teritoriului.

Din această perspectivă, instanța de recurs consideră pretențiile SRL „Iunitex” ca întemeiate și care se încadrează în rigorile art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ, ținând cont și de faptul că, prin încheierea

Judecătoria Centru, mun. Chișinău din 21 aprilie 2015, a fost admisă cererea de revizuire a SRL „Iunitex”, cu constatarea faptului că, prin pronunțarea hotărârii Judecătoria Centru, mun. Chișinău din 03.10.2013, au fost lezate drepturile SRL „Iunitex”, iar instanța de apel a considerat că nu sunt temeiuri rezonabile de a reveni la examinarea la faza examinării cererii de revizuire, astfel, prezumându-se temeinicia admiterii cererii de revizuire.

Totodată, instanța de recurs reține că, pârâțul, în calitatea sa de autoritate constituită, în condițiile legii, pentru promovarea intereselor generale ale tuturor locuitorilor unei unități administrativ-teritoriale, nu a prezentat probe care să confirme faptul că emiterea actului administrativ contestat a avut loc în concordanță cu regula realizării unui cadru natural construit armonios, favorizării habitatului uman, utilizării raționale a teritoriului, dezvoltării economice și sociale echilibrate în condițiile respectării fiecărei zone din municipiu, fapt care denotă caracterul abuziv al actelor administrative contestate.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) CPC, probele sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii, iar potrivit art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate. În alți termeni, instanțele judecătorești, la examinarea pricinilor, urmează să se conducă nemijlocit de principiul adevărului obiectiv, care se manifestă prin stabilirea multilaterală, completă și obiectivă a tuturor circumstanțelor care au importanță pentru justa soluționare a pricinii.

Astfel, consecința constatării caracterului abuziv al actelor administrative contestate este echivalentă cu anularea acestora în partea ce ține de transmiterea dreptului de arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină, nr. 17/3, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,0363, cu nr. cadastral 0100311262, Societății cu Răspundere Limitată „Dacia 2000”.

Reieșind din cele expuse, în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către SRL „Iunitex”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, în pricina de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Chișinău,

intervenient accesoriu SRL „Dacia-2000”, privind anularea în parte a actului administrativ și a contractului de arendă nr. 5955/2012 din 12.11.2012, la cererea de chemare în judecată a SRL „Iunitex” către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Dacia-2000”, cu privire la anularea în parte a actului administrativ și a contractului de arendă funciară, și se menține hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12 februarie 2016.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecători –

Nicolae Craiu,

Oleg Sternioală,

Mariana Pitic,

Svetlana Filincova