

DECIZIE

03 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componența:
Președintele ședinței,
judecători

Valentina Clevadî
Iuliana Oprea
Dumitru Mardari
Oleg Sternioală
Galina Stratulat

examinând recursul 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 Croitoru Vladimir cu privire la contestarea actului
administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017, prin care a
fost admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, casată hotărârea
Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 06 iunie 2016 și emisă o nouă hotărâre
prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă:

La 10 februarie 2016, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Sta a depus
cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire
la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stal a
invocat că, la 19 noiembrie 2015 prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/35-6
a fost autentificat dreptul de proprietate privată asupra terenului din str. Vissarion
Belinski, 20, lui Croitoru Vladimir.

Menționează că în drept, în conformitate cu art. 64 din Legea privind
administrația publică locală a efectuat controlul de legalitate a deciziilor menționate
și consideră că aceasta au fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în
vigoare.

În acest sens la 23 decembrie 2015, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat prin notificarea nr 1303/OT4-2595 a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea actului administrativ contestat.

Menționează reclamantul că, în conformitate cu prevederile art. 68 alin. (2) și (3) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală „în cazul exercitării controlului obligatoriu al legalității, sesizarea Oficiului Teritorial a Cancelariei de Stat trebuie făcută într-un termen de 30 de zile de la data primirii: copiei de pe act. În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat”.

În conformitate cu prevederile art. 11 Cod funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Astfel, potrivit art. 8 alin. (1), (2) și (3) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1991 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, loturile de pământ de pe lângă casă includ terenurile ocupate de casă, de anexele gospodărești și de grădini, atribuite conform legislației, inclusiv conform art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova cu toate modificările și completările ulterioare. Proprietar al lotului de pământ de pe lângă casă este persoana fizică care l-a primit conform legislației și l-a legalizat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Nu sânt supus vânzări-cumpărării loturile de pământ de pe lângă casă aflate în folosința temporară cetățenilor, precum și terenurile a căror suprafață depășește norma prevăzută de legislație. Terenurile menționate se vând conform art. 4. La fel, conform art. (4), alin (10) al legii sus-menționate, terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori s înstrăinează în alt mod conform legislației.

Invocă reclamantul și prevederile pct. 55, 57 și 58 ale Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 2 aprilie 2013, potrivit căruia, loturile de pe lângă casele de locuit se transmit în proprietate proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzut de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat.

De asemenea indică că conform pct. 14 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, trecerea în proprietate privată a terenurilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atât pînă la inițierea, cât și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria localității cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. La cerere se anexează

contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit.

La caz, însă, lipsesc actele doveditoare a deținerii legale de către Croitoru Vladimir a suprafețelor de teren autentificate prin decizia care face obiectul acțiunii.

Prin urmare, conform pct. 67 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizi Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, terenurile aferente caselor de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafețele deținute legal, se vând proprietarilor caselor de locuit, la preț normativ. Dimensiunile concrete ale terenurilor se vor stabili pornindu-se de la normele de urbanism și regulile de construcție în vigoare.

Astfel, susține că decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată asupra terenului din str. Vissarion Belinski, 20 lui Croitoru Vladimir”, contravine legislației relevante și solicită anularea acesteia.

La 25 mai 2016, reprezentantul Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Arcadie Grama împuternicit în baza procurii nr. 34006-88 din 05 februarie 2016 a depus cerere de majorare a pretențiilor prin care a solicitat anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren înregistrat cu numărul cadastral 0100516162 pe numele lui Croitor Vladimir.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 06 iunie 2016, acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a fost admisă integral, s-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată asupra lotului de pământ din str. Vissarion Belinski, 20, lui Croitoru Vladimir” și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. 0100516162 pe numele lui Croitoru Vladimir.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017, a fost admis apelul declarat de Consiliului municipal Chișinău casată hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 06 iunie 2016 și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

La 24 februarie 2017 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a cerut admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 06 iunie 2016.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel la adoptarea deciziei a încălcat și aplicat eronat normele de drept material, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.

Indică că, conform art. 11 al Codului Funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Apreciază drept neîntemeiate și concluziile instanței de apel cu referire la faptul că decizia nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 este una legală or, la materialele

pricinii lipsesc probe ce ar demonstra atribuirea legală lui Croitorul Vladimir a terenului cu suprafața de 483 mp, pentru construcția casei de locuit.

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.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017 la 24 februarie 2017, în termen.

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

Studiind materialele dosarului Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat este întemeiat și urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoare argumente.

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.

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, având ca obiect anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei cerințelor Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Întru susținerea poziției sale, prima instanță a concluzionat că la emiterea deciziei nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015, Consiliul mun. Chișinău a ignorat prevederile pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă case în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998.

Judecând apelul declarat de către Consiliului mun. Chișinău, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre cu privire la respingerea integrală a acțiunii Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, concluzionând că proprietarul terenului respectiv - Consiliul municipal Chișinău a declarat terenul nominalizat drept nefuncțional din domeniul public și ținând cont că Croitoru Vladimir este unicul deținător de teren adiacent aflat în proprietate privată, în temeiul art. 77 alin. (2) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care reglementează competențele de bază ale consiliilor locale, și administrarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, era în drept să transmită terenul menționat fără petrecerea licitației.

Instanța de recurs constată, însă, că deși la soluționarea pricinii au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanței de apel cu privire la netemeinicia hotărârii primei instanțe sunt incorecte, rezultate din aplicarea greșită și interpretarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material aplicabile la caz, precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate.

În susținerea opiniei enunțate se reține că din materialele dosarului rezultă cu certitudine faptul că prin decizia nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 „Cu privire la

autentificarea dreptului de proprietate privată asupra terenului din str. Vissarion Belinski, 20 lui Croitoru Vladimir”, Consiliului municipal Chișinău a decis autentificarea dreptului de proprietate privată, fără plată, asupra terenului nr. 1 cu suprafața de 483, pentru exploatarea și deservirea casei de locuit individuale și a construcțiilor accesorii din str. Vissarion Belinski, 20, și i-a permis, provizoriu, folosirea cu plată (1 leu/mp de suprafață pe an) a terenului nr. 2 (proprietate municipală de domeniu public) cu suprafața de 97 mp, provizoriu pînă la valorificarea acestuia după destinație.

Este cert și faptul că Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat nefiind de acord cu decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015, a solicitat anularea acesteia din motiv că la adoptarea deciziei Consiliul mun. Chișinău nu a ținut cont că lipsesc actele doveditoare a deținerii legale a suprafețelor de teren autentificate persoanei vizate în decizie, prin ce a încălcat prevederile legislației în vigoare.

Conform art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care, este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii.

În conformitate cu art. 77 alin. (3) al Legii privind administrația publică locală nr. 463 din 28 decembrie 2006, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Iar, potrivit pct. 14 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998 se stabilește că, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atît pînă la inițierea, cît și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. La cerere se anexează: a) contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit și b) documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

Colegiul reține că, în sensul normelor legale enunțate, este de înțeles că nu se permite autentificarea dreptului de proprietate privată fără plată, asupra lotului de teren de pe lângă casă, în absența condițiilor de drept în persoana lui Croitor Vladimir asupra elementelor de fapt având ca obiect contractele sus numite.

Or, la caz litigiul de drept vizează în esență dreptul persoanei care are în proprietate individuală casă de locuit, anexe gospodărești pe un sector de teren patrimoniu municipal, de a obține gratuit dreptul de proprietate asupra acestuia.

Astfel, existența în drept a acestui beneficiu implică prezența cumulativă a următoarelor condiții: persoana să dețină în proprietate individuală o casă de locuit, anexe gospodărești pe un teren proprietate municipală, precum și faptul că sectorul de teren pe care se află bunul proprietate individuală este gestionat în baza unui titlu, și anume, fie contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat fie documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit.

Însă, după cum se constată la caz, prin nr. decizia nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată asupra terenului din str. Vissarion Belinski, 20 lui Croitoru Vladimir”, Consiliului municipal Chișinău a decis autentificarea dreptului de proprietate privată, fără plată, asupra terenului nr. 1 cu suprafața de 483, pentru exploatarea și deservirea casei de locuit individuale și a construcțiilor accesorii din str. Vissarion Belinski, 20, și i-a permis, provizoriu, folosirea cu plată (1 leu/mp de suprafață pe an) a terenului nr. 2 (proprietate municipală de domeniu public) cu suprafața de 97 mp, provizoriu pînă la valorificarea acestuia după destinație, fără a stabili existența cărorva drepturi conexe asupra terenului cu număr cadastral 0100515.162, în lipsa temeiului juridic pentru emiterea actului administrativ .

Or, potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile terenul supra enunțat aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău. În context instanța de recurs reține că Croitoru Vladimir deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil casă individuală de locuit cu nr. cadastral 0100515.162. 07, construcția accesorie cu nr. cadastral 0100515.162. 08 și construcția accesorie cu nr. cadastral 0100515.162. 09.

Sub acest aspect, prima instanță corect a reținut ilegalitatea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 și necesitatea admiterii cerințelor Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat or, este incontestabil că Consiliul municipal Chișinău la adoptarea Deciziei nr. 3/35-6 din 19 noiembrie 2015 nu a respectat prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă case în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998 și reglementările Legii privind administrația publică locală.

În circumstanțele relatate, Colegiul apreciază critic constatările instanței de apel cu referire la faptul că deoarece proprietarul terenului respectiv - Consiliul municipal Chișinău a declarat terenul nominalizat drept nefuncțional din domeniul public și ținând cont că Croitoru Vladimir este unicul deținător de teren adiacent aflat în proprietate privată, în temeiul art. 77 alin. (2) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care reglementează competențele de bază ale consiliilor locale, și administrarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, era în drept să transmită terenul menționat fără petrecerea licitației.

Aceasta, deoarece, la caz este cert că terenului din str. Vissarion Belinski, 20, fac parte din patrimoniul municipal, iar prin prisma prevederilor legale, obținerea cu titlu gratuit a dreptului de proprietate asupra acestuia, poate avea loc, fără careva excepții, doar în cazurile prevăzute expres de lege.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când prima instanță în mod temeinic și legal a admis integral acțiunea Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat este întemeiat și urmează a fi

admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) 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 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017, și se menține hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 06 iunie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Croitorul Vladimir cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Valentina Clevadi

judecători

Iuliana Oprea

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală

Galina Stratulat