

DECIZIE

12 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător – Tatiana Vieru,
Judecători – Nicolae Craiu, Oleg Sternioală,
Luiza Gafton, Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SC „Lernovit” SRL împotriva Primăriei m. Chișinău și Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 mai 2016,

c o n s t a t ă :

La data de 01 iulie 2015, SC „Lernovit” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău privind contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că, potrivit contractului de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006, Primăria mun. Chișinău i-a dat în arendă reclamantului lotul de pământ, cu suprafața 0,0063 ha, nr. cadastral 0100311064, pentru exploatarea ulterioară a pavilionului comercial, iar ulterior, la data de 25 iunie 2010, prin acord adițional la contractul de arendă, termenul de arendă a terenului dat a fost prelungit pe o perioadă de 5 ani – până la data de 10 iulie 2015. Potrivit contractului de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006 și acordului adițional din 25 iunie 2010 la contractul de arendă menționat, Primăria mun.

Chișinău și-a rezervat dreptul de a rezilia contractul de arendă cu SC „Lernovit” SRL.

La data de 27 noiembrie 2014, Primăria municipiului Chișinău prin preavizul nr.06-111/956, a solicitat SC „Lernovit” SRL eliberarea lotului de pământ până la 15 martie 2015. SC „Lernovit” SRL, conducându-se de prevederile art. 915 alin. (2) din Codul civil, a ignorat solicitarea Primăriei mun. Chișinău.

La data de 22 mai 2015, Pretura sectorului Ciocana mun. Chișinău, prin notificarea nr.03-16/163 din 18 mai 2015 a înștiințat SC „Lernovit” SRL și pe alți agenți economici despre faptul că, conform dispoziției Primarului General nr. 342-d din 13 mai 2015 „Cu privire la realizarea prevederilor Planului urbanistic de detaliu, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/29 din 22 ianuarie 2009 și amenajarea spațiului public de la intersecția bd. Mircea cel Bătrîn 2 colț cu str. Ginta Latină”, au fost obligați să demonteze pavilioanele comerciale care îi aparțin, până la data de 01 iunie 2015. La notificarea menționată a fost anexată dispoziția Primarului General, nr. 342-d din 13 mai 2015, iar prin dispoziția contestată, printre altele s-a dispus că se consideră inoportună funcționarea ulterioară a obiectivelor amplasate pe apeductele magistrale din bd. Mircea cel Bătrîn 2 și în zona lor de protecție (pct. 1); se demontează, se reamplasează și, după caz, se evacuează, în termen până la 01 iunie 2015, pavilioanele comerciale, amplasate pe apeductele magistrale din bd. Mircea cel Bătrîn 2 și în zona lor de protecție, ale următorilor agenți economici: SRL „Alexcior” (contractul de arendă funciară nr.5496/2010, cu termenul de valabilitate până la 10 noiembrie 2015), SRL „Prorialia” (contractul de arendă funciară nr.5424/2010 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și ÎI „Afanasii”, cu termenul de valabilitate până la 23 august 2015), SRL „Lernovit” (contractul de arendă funciară nr.4909/2006, cu termenul de valabilitate până la 10 iulie 2015), SRL „Iosilin” (contractul de arendă funciară nr.4849/2008, cu termenul de valabilitate expirat la 23 septembrie 2013); SRL „Velis” (acordul adițional la contractul de arendă funciară nr.3384/2002, cu termenul de valabilitate expirat la 06 noiembrie 2014) și ÎI „Ion Cuceinic” (contractul de arendă funciară nr.5549/2010, cu termenul de valabilitate până la 15 decembrie 2015) (pct.3).

SC „Lernovit” SRL și alți agenți economici, la data de 29 mai 2015, s-au adresat către Primăria mun. Chișinău cu cerere prealabilă, solicitând revocarea în tot a dispoziției Primăriei municipiului Chișinău nr. 342-d din 13 mai 2015 în termen de 30 de zile. Tot la data de 29 mai 2015, SC „Lernovit” SRL, prin preaviz privind prelungirea contractului de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006, a informat Primăria mun. Chișinău despre dorința de a prelungi Contractul de arendă funciară sus-menționat asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,0063 ha din bd. Mircea cel Bătrîn 2, pentru exploatarea pavilionului comercial, însă la data

de 10 iunie 2015, Consiliul municipal Chișinău a refuzat în prelungirea contractului de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006.

Potrivit certificatului privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național nr. C001512025 din 29 mai 2015, SC „Lernovit” SRL nu are restanțe față de bugetul public național. Mai mult, la data de 11 iulie 2015, SC „Lernovit” SRL a achitat suma de 2 219 lei cu titlu de plată pentru arenda funciară, conform acordului adițional nr.4609/2006 din 10 iulie 2010, iar potrivit actului de control a datoriilor, eliberat SC „Lernovit” SRL de către SA „Apă Canal Chișinău”, s-a stabilit că la 06 iunie 2015, soldul în folosul SC „Lernovit” SRL pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare este în sumă de 282,13 lei și acest fapt dovedește că SC „Lernovit” SRL și-a onorat și își onorează obligațiunile contractuale până în prezent, contractul de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006 fiind valabil, iar Primăria mun. Chișinău recepționează toate achitățile, efectuate de reclamant.

Astfel, dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 342-d din 13 mai 2015, refuzul Consiliului municipal Chișinău nr. 111/3806 din 29 mai 2015, cât și nesoluționarea în termen a cererii prelabile, înregistrată la 29 mai 2015 cu nr. 02-111/3805, prin care SC „Lernovit” SRL și alți agenți economici, au solicitat revocarea în tot a dispoziției Primăriei mun. Chișinău nr.342-d din 13 mai 2015, sunt neîntemeiate, urmează a fi anulate, cu obligarea Primăriei mun. Chișinău să prelungească cu SC „Lernovit” SRL contractul de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006 a lotului de pământ cu numărul cadastral 0100311064, cu suprafața de 0,0063 ha, pentru exploatarea ulterioară a pavilionului comercial.

Referitor la obligarea Primăriei municipiului Chișinău să prelungească contractul de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006, SC „Lernovit” SRL consideră că înainte de expirarea arendei (3 luni), era necesară informarea printr-un preaviz despre nedorința de a prelungi contractul de arendă, iar arendașul de bunăcredință, care pe tot parcursul termenului de acțiune a contractului a executat obligațiile ce și le-a asumat prin acest contract, are un drept de preferință față de alte persoane la încheierea unui nou contract. Mai mult ca atât, la cererea uneia dintre părți contractul poate fi reziliat în temeiul hotărârii instanței judecătorești competente în cazul în care cealaltă parte încalcă clauzele contractului. La fel, doar prin hotărârea instanței de judecată, urmează a fi dispusă evacuarea, și nu samavolnic așa cum a procedat pârâtul.

La data de 29 iunie 2015, între BC „Moldinconbank” SA, în calitate de creditor ipotecar, și SC „Lernovit” SRL, în calitate de garant ipotecar, a fost încheiat contractul de ipotecă, conform căruia BC „Moldinconbank” SA a acordat lui Davoian Tatul, cu titlu de credit în baza contractului de credit, suma în mărime de 1000000 lei, iar SC „Lernovit” SRL a garantat executarea obligațiilor asumate

prin gajarea bunului imobil, situat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 2, numărul cadastral 0100311.064.01. Obiectul gajat este situat pe terenul, care a fost transmis SC „Lernovit” SRL în urma încheierii contractului de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006.

SC „Lernovit” SRL a solicitat anularea dispoziției Primarului general al mun. Chișinău nr.342-d din 13 mai 2015 cu privire la realizarea prevederilor Planului urbanistic de detaliu, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.22/29 din 22 ianuarie 2009 și amenajarea spațiului public la intersecția bd. Mircea cel Bătrîn 2 colț cu str. Ginta Latină, și obligarea Primăriei mun. Chișinău să prelungească contractul de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006, încheiat cu SC „Lernovit” SRL, pe un termen de 10 ani.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 mai 2016, s-a admis parțial acțiunea; s-a anulat dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. 342-d din 13 mai 2015 „Cu privire la realizarea prevederilor Planului urbanistic de detaliu, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 22/29 din 22 ianuarie 2009 și amenajarea spațiului public de la intersecția bd. Mircea cel Bătrîn 2 cu str. Ginta Latină”, în partea ce se referă la SC „Lernovit” SRL; s-a obligat Primăria mun. Chișinău să prelungească contractul de arendă funciară nr. 4609/2006 din 10 iulie 2006, încheiat cu SC „Lernovit” SRL; în rest pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin încheierea din 01 august 2016 a fost respinsă cererea depusă de către SC „Lernovit” SRL, privind emiterea unei hotărâri suplimentare.

La data de 03 iunie 2016, Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, a fost respinsă cererea de apel declarată de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 mai 2016.

La data de 27 februarie 2017, Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, solicitând casarea acesteia, precum și a hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 mai 2016, cu emiterea unei decizii prin care să fie respinsă acțiunea înaintată de SC „Lernovit” SRL.

În motivarea recursului au indicat că, decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 este neîntemeiată, fiind emisă cu încălcarea normelor de drept material.

La data de 13 aprilie 2017, avocatul Terioșchin Denis, în interesele SC „Lernovit” SRL, a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat de a se

considera recursul declarat de Consiliul mun. Chişinău şi Primarul General al mun. Chişinău, ca inadmisibil.

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 19 aprilie 2017, recursul declarat de Consiliul mun. Chişinău şi Primarul General al mun. Chişinău a fost considerat admisibil.

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

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul constată că instanţa de apel, la examinarea cauzei, a interpretat eronat legea.

După cum reiese din materialele pricinii, Consiliul mun. Chişinău prin decizia nr. 48/26-38 din 20 iunie 2006 a decis darea în arendă provizorie, pe un termen de 2 ani, SC „Lernovit” SRL a unui lot de pământ cu suprafaţa de 0,0063 ha, situat pe bd. Mircea cel Bătrân, pentru exploatarea ulterioară pavilionului comercial din elemente uşor demontabile (farmacie) - construcţie provizorie, cu perfectarea la 10 iulie 2006 a Contractului de arendă funciară nr. 4609/2006 a lotului de pământ (nr. cadastral 0100311064), termen de valabilitate a contractului fiind până la data de 10 iulie 2008.

Ulterior, potrivit acordului-aditional la contractul de arendă din 25 iunie 2010, a fost stabilit termenul de valabilitate al contractului de arendă nr. 4609/2006 din 10 iulie 2010 până la data de 10 iulie 2015.

Prin pct. 3 din contractul de arendă funciară nr. 4609/2006 din 10 iulie 2006, a fost stabilită obligaţia arendaşului să elibereze lotul de pământ arendat, pe cont propriu, la prima indicaţie a Primăriei mun. Chişinău, aceeaşi prevedere fiind stipulată şi în pct. 2.3. din decizia Consiliul municipal Chişinău nr. 48/26-38 din 20 iunie 2006.

Potrivit art. 514 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii, iar art. 572 alin. (2) Cod civil, stabileşte că obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Din aceste motive şi luându-se în consideraţie prevederile art. 727 Cod civil, potrivit căruia contractul de arendă funciară este sinalagmatic, Colegiul consideră că instanţa de apel nu a dat o apreciere obligaţiei contractuale a intimatului de a elibera lotul de pământ arendat, pe cont propriu, la prima indicaţie a Primăriei mun. Chişinău (obligaţie ce reiese atât din contractul de arendă funciară nr. 4609/2006 din 10 iulie 2006, cât şi din Acordul adiţional la contractul de arendă din 25 iunie 2010), nu a stabilit şi nu a analizat legătura de cauzalitate dintre

contractul de arendă și actul administrativ contestat, precum și nu s-a referit în nici un mod la Acordul adițional la contractul de arendă din 25 iunie 2010.

Mai mult ca atât, instanța de apel a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 mai 2016, care conține concluzii contradictorii. Astfel, pe de o parte prima instanță atrage atenția asupra existenței pct. 3 din contractul de arendă funciară nr. 4609/2006 din 10 iulie 2006, făcând aluzie la faptul că această prevedere contractuală este legală, iar pe de altă parte ajunge la concluzia că cerința de eliberare a terenului în baza dispoziției Primarului general al mun. Chișinău nr.342-d din 13 mai 2015 cu privire la realizarea prevederilor Planului urbanistic de detaliu, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.22/29 din 22 ianuarie 2009 și amenajarea spațiului public la intersecția bd. Mircea cel Bătrîn 2 colț cu str. Ginta Latină, nu se circumscrie exigențelor legale.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze faptul că decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 este nemotivată. Astfel, instanța de apel s-a limitat la redarea exhaustivă a conținutului articolelor Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000, a unor norme din Codul civil, a conținutului dispoziției Primarului general al mun. Chișinău nr.342-d din 13 mai 2015 cu privire la realizarea prevederilor Planului urbanistic de detaliu, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.22/29 din 22 ianuarie 2009 și amenajarea spațiului public la intersecția bd. Mircea cel Bătrîn 2 colț cu str. Ginta Latină, precum și redarea repetată a părții motivate a hotărârii instanței de fond.

Potrivit art. 373 alin. (5) CPC, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Analizând decizia contestată a instanței de apel prin prisma normei citate supra, Colegiul conchide că instanța inferioară nu s-a expus asupra obiectului probațiunii, considerat de către apelant ca fiind determinat incorect de către prima instanță; asupra obligației SC „Lernovit” SRL de a elibera lotul în baza prevederilor contractuale unanim acceptate de către părți la semnarea contractului de arendă provizorie; asupra faptului că relațiile contractuale dintre părți au încetat la data de 10 iulie 2015, odată cu expirarea termenului contractului; asupra dreptului recurentului de a dispune liber de lotul său în baza dreptului de proprietate, prin expunerea acestuia la licitație; aceste motive fiind invocate de către apelant în cererea de apel.

Mai mult, prima instanță, prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 mai 2016, a anulat dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. 342-d din 13 mai 2015 „Cu privire la realizarea prevederilor Planului urbanistic de detaliu, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 22/29 din 22 ianuarie 2009 și amenajarea spațiului public de la intersecția bd. Mircea cel Bătrîn 2 cu str.

Ginta Latină”, în partea ce se referă la SC „Lernovit” SRL. Însă, nici din hotărârea menționată, nici din decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, nu este clar care este temeiul anulării actului administrativ contestat.

Or, potrivit art. 26 al Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

- a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;
- b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;
- c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Instanța de contencios administrativ nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia.

Reieșind din prevederile normei citate, prima instanță și instanța de apel urmau să facă trimitere la temeiul legal pe care s-au bazat la luarea deciziei de a anula actul administrativ, ceea ce a fost omis de către instanțele inferioare, indicându-se doar existența contractului de arendă funciară nr.4609/2006 din 10 iulie 2006.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să transmită pricina spre rejudecare în instanța de apel, în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Astfel, din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016 și de a remite pricina spre judecare în instanța de apel.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală, reieșind din toate circumstanțele reale și esențiale ale pricinii.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) 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 Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Lernovit” SRL împotriva Primăriei m. Chișinău și Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a

Consiliului mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, și se remite pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecător

Tatiana Vieru

Judecători:

Nicolae Craiu,

Oleg Sternioală,

Luiza Gafton,

Svetlana Filincova