

prima instanță: I. Dutca
instanța de apel: E. Clim
M.Anton, Iu. Cotruță

dosarul nr. 3ra-1390/13

D E C I Z I E

09 octombrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Valeriu Doagă

Judecătorii: Nicolae Clima, Ion Corolevski

Iuliana Oprea, Elena Covalenco

examinând recursul declarat de Potiomkina Natalia, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Potiomkina Natalia împotriva Consiliului comunei Cruzești și Primăriei com.Cruzești cu privire la obligarea de a adopta decizia privind permiterea cumpărării lotului pomicol la preț normativ, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013

c o n s t a t ă

La data de 20 martie 2012 Potiomkina Natalia a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Cruzești și Primăriei com.Cruzești cu privire la obligarea de a adopta decizia privind permiterea cumpărării lotului pomicol la preț normativ.

În motivarea acțiunii a menționat, că la data de 24.10.2011 a depus la Primăria Cruzești cerere privind cumpărarea lotului pomicol aflat în folosință în baza Legii nr.1308 din 25.07.1997, solicitând să i se vîndă la prețul normativ lotul pomicol nr.116 în ÎP "Poligrafist" com.Cruzești, mun.Chișinău, care îl deține în folosință, fiind anexate la cerere actele necesare.

Prin răspunsul din 18.01.2012 i s-a comunicat că, i se refuză cumpărarea lotului pomicol aflat în folosință în baza deciziei Consiliului com. Cruzești nr.6/9 din 28.08.2009 cu privire la vânzarea-cumpărarea loturilor de pămînt din Întovărășirea Pomicolă din com.Cruzești.

La data de 01.02.2012 a depus repetat cerere prin care a informat organele administrației publice locale despre faptul, că refuzul este neîntemeiat pe motiv că, decizia Consiliului com. Cruzești nr.6/9 din 28.08.09 a fost declarată nulă de către Judecătoria Ciocana, mun.Chișinău prin hotărîrea din 03.11.2010, care prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 octombrie 2011 a fost menținută.

Prin răspunsul din 13.03.2012 i s-a refuzat cumpărarea lotului pomicol aflat în folosință în baza deciziei Consiliului com. Cruzești nr.6/9 din 28.08.2009 cu privire la vânzarea-cumpărarea loturilor de pământ din Întovărășirea Pomicolă din com.Cruzești.

Potiomkina Natalia solicită obligarea Consiliului com. Cruzești de a adopta decizie privind permiterea cumpărarea (privatizarea) lotului pomicol la preț normativ nr.116 a ÎP "Poligrafist", com.Cruzești, mun.Chișinău, aflat în folosință, de a accepta vânzarea-cumpărarea lotului pomicol la preț normativ, de a dispune întocmirea borderoului de calcul a prețului normativ, de a dispune perfectarea și semnarea de către Primăria Cruzești a contractului de vânzare-cumpărare a lotului pomicol la preț normativ între cumpărătorul, Potiomkina Natalia și vânzătorul, Primăria com.Cruzești.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun.Chișinău din 14 iunie 2012 Consiliul comunei Cruzești a fost obligat să adopte decizie prin care să-i permită Nataliei Potiomkina cumpărarea (privatizarea) lotului pomicol nr.116 din Întovărășirea Pomicolă "Poligrafist", care se află în folosință, la preț normativ cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a lotului pomicol între Natalia Potiomkina și Primăria com.Cruzești și întocmirea actelor necesare, în limita competenței sale.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013 s-a admis apelul declarat de Consiliul com.Cruzești, s-a casat hotărârea primei instanțe și s-a emis o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 10 iunie 2013 Potiomkina Natalia a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat, că instanța de apel nu a luat în considerare circumstanțele care au importanță pentru examinarea pricinii în fond.

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 cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele motive.

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

Cu certitudine s-a stabilit, că conform certificatului nr. 39 din 29 mai 2011 (f.d.17) recurenta Natalia Potiomkina este membră a ÎP „Poligrafist” și deține în posesie lotul pomicol nr.116.

Conform art. 7 Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997, membrii întovărășirilor pomicole sînt deținători de loturi pomicole, trecuți în registrele cadastrale ale deținătorilor de teren, cu responsabilitate personală față de legislația funciară.

(2) Loturile pomicole neprivatizate sînt atribuite în folosința membrilor întovărășirilor pomicole păstrîndu-se proprietatea publică asupra lor.

(3) Terenurile întovărășirilor pomicole ocupate de drumuri, clădiri și obiective de deservire a membrilor întovărășirilor pomicole sînt trecute la categoria terenurilor de uz public.

(4) Membrii întovărășirilor pomicole care doresc să cumpere lotul, aflat în folosința lor, depun la autoritatea administrației publice locale o cerere de cumpărare, la care anexează documentele ce confirmă calitatea de membru al întovărășirii respective.

(5) Primarul municipiului, orașului sau satului (comunei) pe al cărui teritoriu se află întovărășirea pomicolă examinează cererile de cumpărare ale membrilor întovărășirii pomicole, cetățeni ai Republicii Moldova, precum și avizul conducerii întovărășirii pomicole în cauză, iar consiliul local respectiv adoptă o decizie privind vânzarea lotului pomicol. În cazul în care cererea de cumpărare este respinsă, decizia consiliului local poate fi atacată în instanța de contencios administrativ competentă în condițiile legii.

(6) Borderoul de calcul pentru determinarea prețului de vânzare a lotului pomicol, examinat și aprobat de autoritatea administrației publice locale, servește drept bază pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

(7) Contractul de vânzare-cumpărare a lotului pomicol este perfectat în triplu exemplar de reprezentantul autorității administrației publice locale și este remis cumpărătorului, vânzătorului și notarului.

(8) Contractul de vânzare-cumpărare poate prevedea eșalonarea plății conform art.4.

(9) În cazul când după perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se constată că suprafața lotului pomicol este mai mare decât cea indicată de conducerea întovărășirii pomicole, cumpărătorul va achita o plată suplimentară corespunzătoare, iar dacă se constată că suprafața este mai mică, primăria îi restituie acestuia banii plătiți în plus. Diferența de preț este achitată de ambele părți în termen de o lună.

(10) Proprietarul are dreptul de a vinde lotul său pomicol la preț liber, inclusiv la licitație, unui alt cetățean al Republicii Moldova sau statului.

Articolul 10 aceiași Lege prevede, că prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

(2) În cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente necesare pentru activitatea obiectivelor și construcțiilor nefinalizate specificate la alin.(1) lit.a), contractul de arendă a terenurilor respective, încheiat anterior cu autoritatea administrației publice locale, devine nul din momentul intrării în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Pentru calcularea prețului normativ al pământului este necesar de a primi caracteristica lui cadastrală, după caz:

a) de la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune este situat terenul – pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată;

a¹) de la Agenția Relații Funciare și Cadastru – pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a statului;

b) de la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) pe al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

(4) Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului sînt indicate în anexă.

(5) Prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă și al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă.

(6) În cazul când nu au fost efectuate cercetări pedologice suplimentare, drept grad de fertilitate a lotului de pământ de pe lângă casă (lotului pomicol) propus spre vânzare-cumpărare se consideră gradul mediu de fertilitate din unitatea administrativ-teritorială (întovărășirea pomicolă).

(7) Prețul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor destinate construcțiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, terenurilor aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția a IV-a din anexă.

(8) Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(9), (10) și (11).

(9) Terenurile din fondul de rezervă folosite în scopuri agricole până la utilizarea lor conform destinației se dau în arendă în mod prioritar lucrătorilor și pensionarilor din sfera socială, precum și familiilor social defavorizate. Pentru aceste categorii de persoane, plata de arendă a terenurilor menționate echivalează cu impozitul funciar pentru loturile de pământ de pe lângă casă stabilit pentru anul respectiv.

(10) În cazul arendării terenurilor prin licitație sau prin concurs, plata anuală de arendă se stabilește la licitație (concurs), și constituie nu mai puțin de 2% din prețul normativ al terenului arendat.

(11) Pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și construcțiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 2% – pentru municipiul Chișinău inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1,5% – pentru municipiile Bălți, Bender, Tiraspol; 1% – pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni; 0,5% – pentru celelalte orașe; 0,2% – pentru sate (comune).

(12) La calcularea plății anuale de arendă pentru terenurile proprietate publică din cadrul parcurilor industriale create în corespundere cu Legea cu privire la parcurile industriale, întreprinderea-administrator va aplica coeficientul de micșorare până la 0,3 din plata stabilită la alin.(11).

La data de 29 mai 2011 recurenta a depus cerere privind cumpărarea lotului pomicol nr.116, cu suprafața de 0, 0792 ari, care-1 deține în posesie.

În răspunsul nr.03 din 18 ianuarie 2012 Primăria com.Cruzești a menționat, că conform deciziei Consiliului com. Cruzești nr.6/9 din 28 august 2009, se interzice vânzarea-cumpărarea loturilor de pământ din întovărășirile pomicole pe o perioadă nedeterminată; se acceptă darea în administrare sau în arendă a loturilor de pământ din întovărășirile pomicole din comuna Cruzești, terenuri - bunurile domeniului public al statului. În cazul în care va fi adoptată altă decizie privind chestiunea cu privire la vânzarea-cumpărarea loturilor pomicole din comuna Cruzești, va fi informată suplimentar (f.d.7).

La data de 01 februarie 2012 recurenta a depus repetat cerere prin care a menționat, că decizia la care s-a făcut referire în răspunsul Primăriei nr.6/9 din 28 august 2009 a fost anulată prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana din 03 noiembrie 2010, solicitînd repetat de a revedea cererea în termen de o lună de zile prevăzut de lege (f.d.9).

Pin răspunsul Primăriei com.Cruzești nr.05 din 02 februarie 2012 s-au invocat temeiurile menționate în răspunsul nr.03 din 18 ianuarie 2012 (f.d. 15).

Prin decizia Consiliului com. Cruzești nr.6/9 din 28 august 2009 cu privire la vînzarea-cumpărarea loturilor de pămînt din întovărășirile pomicole din comuna Cruzești s-a decis interzicerea vînzării-cumpărării loturilor de pămînt din întovărășirile pomicole pe o perioadă nedeterminată și acceptarea dării în administrarea sau în arendă a loturilor de pămînt din întovărășirile pomicole din comuna Cruzești, terenuri - bunurile domeniului public al satului (f.d.8).

În conformitate cu art.123 alin.(2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun.Chișinău din 03 noiembrie 2010, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 octombrie 2011 s-a declarat nulă decizia Consiliului comunei Cruzești nr.6/9 din 28 august 2009.

Astfel, intimatul prin răspunsurile nominalizate, făcînd referire la decizia declarată nulă prin hotărîre judecătorească, neîntemeiat a refuzat de a încheia contract de vînzare-cumpărare cu recurenta a lotului pomicol care î-l deține în posesie.

Urmare celor menționate, prima instanță corect a admis cerințele recurente și a obligat intimatul să adopte decizie prin care să-i permită recurente cumpărarea (privatizarea) lotului pomicol nr.116 din Întovărășirea Pomicolă "Poligrafist", care se află în folosință, la preț normativ cu perfectarea contractului de vînzare-cumpărare a lotului pomicol între Natalia Potiomkina și Primăria com.Cruzești și întocmirea actelor necesare, în limita competenței sale.

Luînd în considerare actele normative ce reglementează statutul terenurilor proprietate publică și delimitarea lor, Consiliul com Cruzești, dar și Primăria com.Cruzești erau obligați să întreprindă acțiuni necesare în vederea încheierii contractului de vînzare-cumpărare a lotului pomicol, care face parte din domeniul privat.

Prin urmare, Consiliul com. Cruzești urmează să adopte decizia și să efectueze toate actele, în limitele competenței sale, care permite recurente cumpărarea lotului pomicol din litigiu.

Mai mult decît atît, pînă în prezent nu este contestată calitatea recurente de membru al Întovărășirii Pomicole "Poligrafist".

Autoritatea publică locală a tolerat calitatea recurente de membru a întovărășirii pomicole și achitarea impozitului funciar de aceasta și începînd cu vîrsta de 18 ani recurenta a obținut drepturi depline de folosință asupra acestui teren, acest drept fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” la data de 03 iunie 2011 (f.d.16).

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că hotărârea primei instanțe este legală, iar decizia instanței de apel este neîntemeiată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e

Se admite recursul declarat de Potiomkina Natalia.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Potiomkina Natalia împotriva Consiliului comunei Cruzești și Primăriei com.Cruzești cu privire la obligarea de a adopta decizia privind permiterea cumpărării lotului pomicol la preț normativ și se menține hotărârea judecătorei Ciocana mun.Chișinău din 14 iunie 2012.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima

Ion Corolevschi

Iuliana Oprea

Elena Covalenco