

prima instanță: A. Andronic
instanța de apel: N.Budăi, V.Efros, I.Muruianu

DECIZIE

04 octombrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței,
judecător
judecători

Valentina Clevadî
Tamara Chișca-Doneva, Oleg Sternioală
Luiza Gafton, Iurie Diaconu

examinând recursul declarat de Primăria și Consiliul mun. Chișinău,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea de a perfecta și elibera contractul de arendă și autorizația de construcție,
și acțiunea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 cu privire la înlăturarea obstacolelor, demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea datoriei,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, s-a casat hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 și hotărârea suplimentară din 11 iulie 2014, și s-a emis o nouă hotărâre, de admitere a cererii de chemare în judecată intentată de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 și s-a respins acțiunea reconvențională depusă de Primăria și Consiliul mun. Chișinău, precum și s-a respins cererea de apel declarată de Primăria și Consiliul mun. Chișinău împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014,

c o n s t a t ă :

La 19 octombrie 2012, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, solicitând obligarea Consiliului mun. Chișinău de a perfecta și elibera contractul de arendă în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010; obligarea Consiliului și Primăriei mun. Chișinău de a perfecta și elibera autorizația de construcție în baza documentelor existente.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 23 martie 2010 Consiliul mun. Chișinău a adoptat decizia nr. 3/12-4 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ, cu suprafața de 0,479 ha din bd. Dacia, 53/2 Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27”.

Conform pct. 3 al deciziei, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare va prezenta spre aprobare Primăriei mun. Chișinău contractul de arendare a lotului de pământ și îl va elibera arendașului în modul stabilit.

A mai indicat reclamantul că, i-a fost repartizat pentru folosință terenul cu nr. cadastral 0100114004 în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 11/75 din 06 mai 1999, apoi în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 4/14-5 din 24 februarie 2000 au fost efectuate careva modificări, astfel fiindu-i atribuit încă un teren cu nr. cadastral 0100114040. Iar, în anul 2005 Consiliul mun. Chișinău prin decizia nr. 22/27-74 din 27 aprilie 2005 a atribuit suplimentar un lot de teren din bd. Dacia, 53/5, mun. Chișinău.

Astfel, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ cu suprafața de 0,479 ha din bd. Dacia, 53/2” au fost unite aceste 3 terenuri, fiind creat un singur lot cu abrogarea deciziilor existente și revocarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Menționează Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 că, atât la încheierea contractului de arendă, cât și ulterior, a îndeplinit toate condițiile contractuale, însă administrația publică locală nu a transmis contractul de arendă.

Indică reclamantul că, la 07 octombrie 2010, după obținerea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010, a depus la Primăria mun. Chișinău cerere privind eliberarea certificatului de urbanism.

Evidențiază că, la 24 decembrie 2010 i-a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 1007/10 pentru proiectarea unui atelier de servicii auto, în limitele terenului aferent.

Mai relevă Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 că, în baza certificatului de urbanism a fost întocmit proiectul de lucru, coordonat și verificat în modul corespunzător, iar în planul general care este parte integrantă a proiectului de lucru, se indică unde este amplasat atelierul.

Așadar, planul general a fost verificat și avizat de șeful Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău. În planul de

încadrare ce constituie anexă la certificatul de urbanism se indică toată suprafața terenului și anume 0,479 ha.

Opinează reclamantul că, în certificatul de urbanism nr. 1007/10 din 24 decembrie 2010 la pct. 3 regimul tehnic nu sunt prevăzute careva interdicții în ceea ce privește amplasarea și proiectarea construcției.

La depunerea cererii pentru obținerea autorizației de construcție, Direcția Autorizări a Primăriei a solicitat contractul de arendă, dar acesta încă nu era perfectat de către Direcția Funciară a Primăriei.

Prin urmare, la 17 septembrie 2012 s-a adresat cu cerere prealabilă, însă nu a primit nici un răspuns. (vol. I f.d. 2-3).

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 18 februarie 2013 s-a admis integral acțiunea Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27. S-a obligat Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău să perfecteze și să elibereze Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 contractul de arendă funciară în temeiul deciziei nr. 3/12-4 din 23 martie 2010. S-a obligat Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău să perfecteze și să elibereze Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 Autorizația de construcție pentru edificarea atelierului de servicii auto, în limitele terenului arendat în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1007/10 din 24 decembrie 2010 și Proiectul de lucru. (vol. I f.d. 107-113).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 iunie 2013 s-a admis recursul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, s-a casat hotărârea Curții de Apel Chișinău din 18 februarie 2013, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Judecătoria Centru, mun. Chișinău. (vol. I f.d. 139-143).

Totodată, la 05 iulie 2013, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 16 mai 2013 a primit scrisoare de la Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare prin care a fost informat că, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013 au fost efectuate modificări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010.

Reține că, prin această decizie a fost modificată sintagma pct. 1 expusă în următoarea redacție, „se dă în arendă, provizoriu, fără drept de privatizare, pe un termen de 10 ani Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 lotul de pământ cu suprafața de 0,363 ha din bd. Dacia, 53/5, pentru exploatarea imobilelor existente”.

Menționează că, despre efectuarea modificărilor nu a fost informat, decizia a fost adoptată unilateral și fără a fi luate în considerație schimbările de fapt a situației din anul 2010 până în anul 2013.

La fel, reclamantul și-a exprimat dezacordul cu modificările efectuate deoarece, din anul 2010 pe acest teren a fost edificat atelierul auto, proiectarea căruia a fost permisă chiar de Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău. (vol. I f.d. 161-163).

Prin încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 09 septembrie 2013 s-a conexasat într-un singur proces cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău privind obligarea de a perfecta și elibera contractul de arendă, cu cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ. (vol. I f.d. 157-158).

La 22 octombrie 2013, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, a depus cerere de concretizare a cerințelor, prin care a solicitat, obligarea Consiliului mun. Chișinău de a perfecta și elibera contractul de arendă în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010; Consiliul și Primăria mun. Chișinău să perfecteze și elibereze autorizația de construcție a atelierului auto, în baza proiectului de execuție nr. 74/11-0-PG din 08 noiembrie 2011 și a certificatului de urbanism nr. 1007/10 din 24 decembrie 2010; anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013, ca fiind ilegală. (vol. I f.d. 193-199).

La 20 noiembrie 2013, Consiliul și Primăria mun. Chișinău au înaintat acțiune reconvențională împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27, solicitând obligarea Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 să înlăture obstacolele la eliberarea terenului cu suprafața de 0,098 ha ocupat ilegal și să demoleze construcțiile neautorizate din bd. Dacia, 53/5, mun. Chișinău, pentru a fi utilizat conform destinației; încasarea din contul Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 a datoriei în sumă de 72 048 lei (pentru perioada 23 martie 2010-21 mai 2014) stabilită conform contractului de arendă nr. 6173/2013 a terenului cu suprafața de 0,3363 ha, nr. cadastral 0100114004 din bd. Dacia, 53/5.

În motivarea acțiunii reconvenționale au indicat că, la 20 decembrie 2012 de către specialiștii serviciului de control din cadrul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău, a fost efectuat controlul privind folosirea după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău, în urma căruia s-au constatat următoarele.

Prin decizia nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 a Consiliului mun. Chișinău „Cu privire la dare în arendă a lotului de pământ cu o suprafață de 0,479 ha din bd. Dacia, nr. 53/2 Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27” s-a acceptat darea în arendă pe un termen de 10 ani Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 a lotului de pământ cu

suprafața de 0,479 ha din bd. Dacia, 53/5 pentru exploatarea imobilelor situate pe acest teren (garaje).

Potrivit pct. 2.1 din această decizie, beneficiarul sa obligat să perfecteze contractul de arendă cu Direcția Funciară a Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare.

Menționează că, beneficiarul intră în drepturi și poate folosi terenul arendat doar după semnarea contractului de arendă funciară și a actului de predare-primire.

Remarcă că, nici unul din actele sus-numite nu au fost semnate de către Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27.

Susțin că, în urma controlului efectuat cu ieșirea la fața locului, s-a depistat că de către Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a fost ocupat abuziv un lot de pământ cu suprafața totală de 980 m.p., care este îngrădit cu gard capital din beton-armat, instalat neautorizat și pe care se efectuează lucrări de construcție capitală fără autorizație de construcție.

Invocă că, derogările menționate contravin art. 20 și 21 Codul funciar, art. 77 alin. (5) Legea nr. 436 din 28 decembrie 2009 privind administrația publică locală, Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului și, inclusiv, Planului Urbanistic General al orașului Chișinău și cartierului din zona respectivă.

Astfel, indică că, în calitate de proprietar al terenului și ca instituție responsabilă pentru demararea lucrărilor de interes public, Consiliul și Primăria mun. Chișinău intervin cu această acțiune în vederea înlăturării obstacolelor în folosirea după destinație a lotului de pământ și demolarea construcțiilor samavolnice. Dreptul de proprietate asupra terenului proprietate municipală fiindu-le garantat prin art. 316 Codul civil, care stipulează că proprietatea, în condițiile legii, este inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat.

La 25 mai 2013, în baza deciziilor Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 și nr. 4/81 din 26 aprilie 2013, cu Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a fost încheiat pe o perioadă de 10 ani contractul de arendă nr. 6173/2013 a terenului cu suprafața de 0,3363 ha, nr. cadastral 0100114004 din bd. Dacia, 53/5.

Conform prevederilor capitolului 2 din acest contract, mărimea arendei a fost stabilită în sumă de 17 301 lei pe an.

Potrivit pct. 2.4 arendașul va depune în termen de 15 zile din momentul înmânării contului de plată pentru arenda funciară, pe primul an, în sumă de 72 048 lei, pentru perioada 23 martie 2010 -21 mai 2014. (vol. I f.d. 211-214).

Prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 s-a respins ca neîntemeiată acțiunea inițială depusă de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27

cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea de a perfecta și elibera contractul de arendă și autorizația de construcție. (vol. II f.d. 15, 22-30).

La 01 iulie 2014, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a declarat apel nemotivat, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să fie admisă integral. (vol. II f.d. 37).

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014 s-a admis parțial acțiunea reconvențională a Consiliului și Primăriei mun. Chișinău și s-a obligat Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 să înlăture obstacolele privitor la folosirea terenului cu suprafața de 0,098 ha situat pe bd. Dacia, 53/5, mun. Chișinău, în rest, acțiunea reconvențională s-a respins. (vol. II f.d. 19, 31-35).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 februarie 2015 s-au respins apelurile declarate de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014. (vol. II f.d. 110-117).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 septembrie 2015 s-au admis recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău și Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 și s-a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 19 februarie 2015, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată. (vol. II f.d. 215-224).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016 s-a separat pentru a fi examinată într-un proces separat, acțiunea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria mun. Chișinău împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 cu privire la înlăturarea obstacolelor, demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea datoriei. Cererea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria mun. Chișinău împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 cu privire la înlăturarea obstacolelor, demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea datoriei s-a transmis Judecătoriei Centru, mun. Chișinău pentru a fi examinată în mod separat.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016 s-a admis apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, s-a casat hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 și hotărârea suplimentară din 11 iulie 2014 și s-a emis o nouă hotărâre prin care, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, s-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013, prin care au fost efectuate modificări în decizia Consiliului mun. Chișinău 3/12-4 din 23 martie 2010, s-a obligat Consiliul și Primăria mun. Chișinău să perfecteze și să elibereze contractul de arendă în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău 3/12-4 din

23 martie 2010 și să perfecteze și elibereze autorizația de construcție, în baza documentelor existente.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 12 octombrie 2016, s-a admis recursul declarat de Primăria și Consiliul mun. Chișinău și s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată. (vol. III f.d. 111-125).

Rejudecând cauza, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 02 februarie 2017, a admis apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, a casat hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 și hotărârea suplimentară din 11 iulie 2014, și a emis o nouă hotărâre, de admitere a cererii de chemare în judecată intentată de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, prin care s-a obligat Consiliul mun. Chișinău să perfecteze și să elibereze Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 contractul de arendă în baza deciziei nr. 3/12-4 din 23 martie 2010, s-a obligat Consiliul și Primăria mun. Chișinău să perfecteze și să elibereze Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 autorizația de construcție a atelierului autor, în baza proiectului de execuție nr. 74/11-0-PG din 08 noiembrie 2011 și a certificatului de urbanism nr. 1007/10 din 24 decembrie 2010, s-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013 și s-a respins acțiunea reconvențională depusă de Primăria și Consiliul mun. Chișinău. S-a respins cererea de apel declarată de Primăria și Consiliul mun. Chișinău împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014 (f.d. 146-180, Vol.III).

Invocând dezacordul cu decizia instanței de apel, la 20 martie 2017, în termenul prevăzut de lege, Consiliul și Primăria mun. Chișinău a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2017 și parțială a hotărârii suplimentare a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014, menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 și admiterea cererii reconvenționale înaintate de Consiliul și Primăria mun. Chișinău.

În motivarea recursului a invocat că instanța nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele cauzei, nu a aplicat normele de drept ce urmau a fi aplicate și a aplicat eronat norme de drept ce nu trebuiau aplicate.

Menționează că, instanța de apel a ignorat argumentele aduse de Primărie și Consiliul mun. Chișinău, pe când urma să constate că de reclamant/intimat au fost ignorate prevederile pct. 2, 2.1., 2.2., 2.3., 2.4. și 2.5 din decizia nr. 3/12-4 din 23 martie 2010.

Susțin că, se află în imposibilitate de a executa decizia instanței de apel, privind obligarea Primăriei mun. Chișinău la perfectarea și eliberarea pe numele intimatului a contractului de arendă funciară în baza deciziei nr. 3/12-4 din 23 martie 2010,

deoarece Primăria mun. Chișinău întru executarea prevederilor deciziei nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013 a perfectat contractul de arendare nr. 6173/2013 pe suprafața de 0,3363 ha, cu nr. cadastral 0100114004.

Afirmă că, instanța de apel nu a luat în considerație că, pe terenul litigios intimatul nu este în drept să edifice careva construcții capitale, or, autoritatea publică locală întreprinde măsuri necesare în vederea evitării abuzurilor prin ocuparea terenurilor și ridicarea construcțiilor neautorizate în lipsa actelor corespunzătoare.

Consideră că, instanța de apel la adoptarea deciziei, urma să rețină reaua-credință a intimatului, deoarece ultimul, neachitând plata pentru arenda terenului pe care-l folosește și nesemnând contractul perfectat în baza deciziei nr. 3-12/4 din 23 martie 2010, după o perioadă de timp, stabilind că nu poate obține autorizația de construire, a purces neîntemeiat la obligarea Consiliului să încheie contractul de arendă în baza deciziei din 23 martie 2010.

Prin referința din 11 mai 2017, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a solicitat în temeiul art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, declararea recursului inadmisibil, cu menținerea în vigoare a deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2017.

Verificând în limitele invocate în recurs legalitatea hotărârii atacate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe 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.

Conform art. 374 Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

În speță, prezintă relevanță dispozițiile art. 307 alin. (1) și (2) Codul civil, prin care este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Posesiunea de bună-credință încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferențial înaintea posesorului pretenții întemeiate.

Astfel, din materialele pricinii s-a stabilit cu certitudine că, potrivit deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.11/75 din 06 mai 1999, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, a primit pentru folosință terenul cu nr. cadastral 0100114004, iar în baza deciziei nr.4/14-5 din 24 februarie 2000, au fost efectuate modificări, fiindu-i atribuit Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 un teren cu nr. cadastral 0100114040.

Prin decizia nr.22/27-74 din 27 aprilie 2005, „Cu privire la atribuirea suplimentară a unui lot de pământ din bd. Dacia, 53/5, Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27”, Consiliul mun. Chișinău a atribuit Asociației Proprietarilor de Garaje

nr. 27, suplimentar la lotul de pământ pe care-l deține, lotul de pământ nr.1, cu suprafața de 0,104 ha din bd. Dacia, 53/5, pentru extinderea complexului de garaje, și în folosință provizorie lotul de pământ nr. 2 cu suprafața de 0,105 ha, pentru amenajare, din contul sechestrării parțiale a terenului transmis în arendă SA „Aviatehnologie”, conform planului loturilor anexate (anexa nr. 1). (f.d. 62, vol.I)

Având la bază deciziile menționate, la 29 februarie 2000 a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.01001140004, cu suprafața de 0,251 ha și la 20 mai 2005 titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.0100114040 cu suprafața de 0,104 ha și nr.0100114041 cu suprafața 0,105 ha, iar în total suprafața de 0,460 ha, care au fost supuse înregistrării la organul cadastral. (f.d. 45-47, 63, 83 vol.I)

Ulterior, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din bd. Dacia, 53/2, Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27” s-a dat în arendă pe un termen de 10 ani, lotul de pământ cu suprafață de 0,479 ha, pentru exploatarea imobilelor existente (garaje), conform planului-anexă, iar Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare urma să prezinte spre aprobare Primăriei mun. Chișinău contractul de arendare a lotului de pământ și să-l elibereze arendașului în modul stabilit. Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare urma să prezinte spre aprobare Primăriei mun. Chișinău contractul de arendare a lotului de pământ și să-l elibereze arendașului în modul stabilit. S-a abrogat decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 4/14-5 din 24 februarie 2000 „Despre operarea de modificări în decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 11/75 din 06 mai 1999 „Cu privire la repartizarea terenului, autentificarea dreptului de folosire a terenului și operarea unor modificări în deciziile adoptate anterior și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 22/27-74 din 27 aprilie 2005 „Cu privire la atribuirea suplimentară a unui lot de pământ din bd. Dacia, 53/5 Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27”. S-a anulat prevederile referitoare la Cooperativa de construcție a garajelor nr. 27 din pct. 1 al deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 11/75 din 06 mai 1999 „Cu privire la repartizarea terenului, autentificarea dreptului de folosire a terenului și operarea unor modificări în deciziile adoptate anterior”. S-au revocat titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 0100114004, eliberate la 29 februarie 2000 nr. 0100114040 și nr. 0100114041 eliberate la 20 mai 2005 Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27. (f.d. 6, vol.I)

La 07 octombrie 2010, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a depus cerere către Primăria mun. Chișinău în vederea obținerii certificatului de urbanism pentru proiectarea unui atelier auto, iar la 24 decembrie 2010 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău a eliberat certificatul de

urbanism pentru proiectare nr.1007/10 din 24 decembrie 2010 pentru construirea unui atelier de servicii auto, în limitele terenului arendat (vol.I, f.d.8).

S-a mai stabilit că, potrivit planului lotului, planul de amplasare a imobilului, planul reprezentării părților componente ale clădirilor, planul geometric al bunului imobil și avizelor eliberate de autoritățile statului, necesare în acest sens, documentația de proiect a fost avizată și aprobată de Direcția Generală Arhitectură și Urbanism și Relații Funciare, concomitent a fost recepționată de OCT Chișinău (f.d. 20-21, 36-39, 41, 49-52 vol.I, 12-verso, 13-17, vol.III)

La 10 ianuarie 2012, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a depus la Direcția autorizare și disciplină în construcții cererea pentru eliberarea autorizației de construcție, înregistrată cu nr.39 (f.d. 27, vol.I), invocând că, prin scrisoarea nr.17 din 17 august 2012 a informat Inspecția de Stat în construcții și Primăria mun. Chișinău prin scrisoarea nr.24 din 02 mai 2012, despre începerea executării lucrărilor de construcție, pe când prin răspunsurile nr. 52/13 ie din 24 ianuarie 2012, nr. 52/142ie din 17 aprilie 2012, nr. 52/430 ie din 15 octombrie 2012 în repetate rânduri, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a fost informată că, pachetul de acte prezentate pentru obținerea autorizației de construire este incomplet și nu corespunde cerințelor obligatorii prevăzute de cadrul legal existent, și prin urmare este necesar să se prezinte în orele de audiență pentru primirea pachetului restituit, iar acesta la rândul său, nu s-a prezentat să primească pachetul de acte menționat.

Ulterior, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.4/8-1 din 26 aprilie 2013 „Despre operarea unor modificări în decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din bd. Dacia, 53/5 Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27”, au fost efectuate modificări în decizia nr.3/12-4 din 23 martie 2010, și anume, a fost modificată sintagma pct. 1, fiind expusă în redacția următoarea „se dă în arendă, provizoriu, fără drept de privatizare, pe un termen de 10 ani Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 lotul de pământ cu suprafața de 0,3363 ha din bd. Dacia, 53/5, pentru exploatarea imobilelor existente (garaje) conform planului –anexă”. (vol.I, f.d.134), iar Primăria mun. Chișinău, întru executarea prevederilor deciziei nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013, a perfectat contractul de arendă nr. 6173/2013 pe suprafața de 0,3363 ha cu nr. cadastral 0100114004.

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea de a perfecta și elibera contractul de arendă și autorizația de construcție, iar acțiunea reconvențională depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 cu privire la înlăturarea

obstacolelor, demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea datoriei, a fost admisă parțial, obligând Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 să înlăture obstacolele privitor la folosirea terenului cu suprafața de 0,098 ha situat pe bd. Dacia, 53/5, mun. Chișinău, în rest, acțiunea reconvențională s-a respins. (vol. II, f.d. 19, 31-35).

Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 02 februarie 2017 a admis apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, a casat hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 și hotărârea suplimentară din 11 iulie 2014, și a emis o nouă hotărâre, de admitere a cererii de chemare în judecată intentată de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27, prin care a obligat Consiliul mun. Chișinău să perfecteze și să elibereze Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 contractul de arendă în baza deciziei nr. 3/12-4 din 23 martie 2010, a obligat Consiliul și Primăria mun. Chișinău să perfecteze și să elibereze Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27, autorizația de construcție a atelierului autor, în baza proiectului de execuție nr. 74/11-0-PG din 08 noiembrie 2011 și a certificatului de urbanism nr. 1007/10 din 24 decembrie 2010, a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013 și a respins acțiunea reconvențională depusă de Primăria și Consiliul mun. Chișinău. S-a respins cererea de apel declarată de Primăria și Consiliul mun. Chișinău împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014 (f.d. 146-180, Vol.III).

În circumstanțele relevate și conform normelor de drept material enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, prima instanță justificat a respins cererea de chemare în judecată depusă de Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27, deoarece materialele cauzei atestă cu certitudine că, terenul pentru care se solicită eliberarea autorizației de construire potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100114041 cu suprafața totală de 0,105 ha este teren de uz public și a fost repartizat Asociației doar în folosință provizorie pentru amenajare din contul sechestrării parțiale a terenului transmis în arendă SA „Aviatehnologie”, în baza deciziei nr. 22/27-74 din 27 aprilie 2005 a Consiliului mun. Chișinău, fapt ce denotă că pe terenul dat, Asociația nu este în drept să efectueze careva construcții capitale și a solicitat la 20 decembrie 2012, în urma controlului efectuat la fața locului, demolarea construcțiilor edificate neautorizat și eliberarea terenului ocupat abuziv.

La caz, urmează de remarcat că, la adoptarea deciziei date de instanța de apel, nu s-a luat în considerare că, instanța de judecată nu poate substitui autoritatea publică locală, în vederea obligării încheierii contractul de arendă în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010, deoarece această decizie a fost modificată prin decizia nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013, pe când prima instanță a dat o apreciere plauzibilă la acest aspect.

În acest context, prima instanță corect a reținut că, decizia nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013 nu urmează a fi anulată, deoarece organul autorității publice locale ca proprietar al terenului era în drept de a exclude suprafața de teren atribuită anterior în folosință provizorie, prin decizia menționată supra, care a supus modificării pct. 1 al deciziei nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din bd. Dacia, 53/5 Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27”, expunându-se în redacția „se dă în arendă, provizoriu fără drept de privatizare, pe un termen de 10 ani Asociației, lotul de pământ cu suprafața de 0,3363 ha din bd. Dacia, 53/5 pentru exploatarea imobilelor existente (garaje) conform planului-anexă”.

Cu referire la cererea reconvențională înaintată de Consiliul și Primăria mun. Chișinău, prin care s-a solicitat obligarea Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 să înlăture obstacolele la eliberarea terenului cu suprafața de 0,098 ha ocupat ilegal și să demoleze construcțiile neautorizate din bd. Dacia, 53/5, mun. Chișinău, pentru a fi utilizat conform destinației; încasarea de la Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a datoriei în sumă de 72 048 lei pentru perioada 23 martie 2010-21 mai 2014, stabilită conform contractului de arendă nr. 6173/2013 a terenului cu suprafața de 0,3363 ha, nr. cadastral 0100114004 din bd. Dacia, 53/5, Colegiul conchide drept justificată concluzia primei instanță expusă prin hotărârea suplimentară din 11 iulie 2014.

La acest segment, decelează Colegiul că, potrivit deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 menționată supra, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 a fost obligată să perfecteze contractul de arendă cu Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, iar ultima potrivit pct. 3 din aceeași decizie a fost obligată să prezinte spre aprobare Primăriei mun. Chișinău, contractul de arendă a lotului de pământ, însă până în prezent contractul de arendă funciară nu a fost semnat de către Asociație.

Totodată, este întemeiată și concluzia primei instanțe că, urmează a fi respinsă cerința privind încasarea plății pentru arendă, având în vedere că, contractul de arendă nr. 6173/2013 din 25 mai 2013 este semnat doar de proprietar, și anume, Consiliul mun. Chișinău, iar plata pentru arendă se solicită din anul 2010, fapt ce denotă că, nu poate fi solicitată plata pentru o perioadă premergătoare încheierii contractului în sumă de 17 301 lei/pe an și pentru perioada 23 martie 2010 - 21 mai 2014 în mărime de 72 048 lei.

La fel, Colegiul învederează că, soluția primei instanțe în partea respingerii cerinței privind demolarea construcțiilor este una corectă, deoarece autoritățile administrației publice locale, în virtutea Regulamentului privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcție, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții coroborat cu art. 179 Cod contravențional, verifică doar corespunderea construcțiilor autorizate cu documentația urbanistică aprobată, întocmește actul de control și îl transmite

serviciului de stat abilitat pentru aplicarea sancțiunii contravenționale, și anume, Inspecției de Stat în Construcții, care la rândul său, urmează să întocmească proces-verbal la săvârșirea contravenției.

Ca urmare la cele relatate, Colegiul consideră justă aprecierea primei instanțe că, cerința privind înlăturarea obstacolelor, prin eliberarea terenului ocupat ilegal, urmează a fi admisă.

La acest segment, instanța de recurs notează că, terenurile atribuite în folosință provizorie, reprezintă terenurile care pot fi folosite temporar, însă la cererea autorității publice locale, acestea urmează a fi eliberate, iar în asemenea situație, Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 necesită să se conformeze cerințelor organului administrației publice locale, ca proprietar al terenului, care este în drept de a exclude suprafața de teren atribuită anterior în folosință provizorie în baza deciziei nr. 3/12-4 din 23 martie 2010 și potrivit modificărilor din decizia nr. 4/8-1 din 26 aprilie 2013 să elibereze terenul ocupat și să folosească terenul acordat prin ultima decizie nr. 4/8-1 a Consiliului mun. Chișinău din 26 aprilie 2013.

Prin urmare, Colegiul apreciază soluția instanței de apel drept nejustificată, or, cele relatate și constatate de prima instanță denotă contrariul.

Fiind investită cu judecarea pricinii în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material și a dat o apreciere pripită și superficială materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea de a perfecta și elibera contractul de arendă și autorizația de construcție, și a admite parțial acțiunea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria mun. Chișinău împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 cu privire la înlăturarea obstacolelor, demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea datoriei, iar argumentele relatate de către Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 în vederea admiterii acțiunii, nu pot fi reținute, deoarece se combat prin probele anexate la dosar.

Față de cele ce preced și având în vedere că, circumstanțele pricinii au fost constatate de instanța de fond, care a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârile instanței de fond.

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 Consiliul și Primăria mun.Chișinău.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 iunie 2014 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 11 iulie 2014, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Proprietarilor de Garaje nr. 27 împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea de a perfecta și elibera contractul de arendă și autorizația de construcție și acțiunea reconvențională depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 27 cu privire la înlăturarea obstacolelor, demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea datoriei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecător

Valentina Clevadi

judecători

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală

Luiza Gafton

Iurie Diaconu