

Prima instanță - (Judecătoria Centru, mun. Chișinău) E. Palanciuc

Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) A. Bostan, A. Pahopol, V. Negru

DECIZIE

27 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței,
judecători

Iuliana Oprea
Ala Cobăneanu, Ion Druță,
Dumitru Visternicean, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, prin intermediul reprezentantului Andiran Ursachi,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons” cu privire la anularea parțială a actului administrativ și a contractelor de arendă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017, prin care s-au respins apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, Întreprinderea Individuală „Ilmi-Gîndea” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 25 noiembrie 2016,

c o n s t a t ă :

La 08 septembrie 2015 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată prin cererile din 03 octombrie 2016 (f.d. 77-78, 83-84), împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, ÎI „Ilmi-Gîndea” și SRL „Artcasa-Cons”, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din str. Uzinelor, 201/3 al Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons”, în partea ce ține de darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0739 ha și anularea contractelor de arendă nr. 6698/2015 și nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, care au fost încheiate în baza deciziei contestate.

Motivele cererii de chemare în judecată, astfel după cum au fost expuse de reclamant, pot fi rezumate după cum urmează.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015 s-au stabilit suprafața și hotarele terenului aferent obiectivului privat din str. Uzinelor, 201/3, necesar utilizării în procesul tehnologic și s-a dat în arendă, pe un termen de cinci ani, lotul de pământ cu suprafața de 0,0739 ha din str. Uzinelor, 201/3, ÎI „Ilmi-Gîndea” ½

cotă-parte și SRL „Artcasa-Cons” ½ cotă-parte, pentru amenajare (provizoriu, fără drept de privatizare).

Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, în conformitate cu art. 64 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, efectuând controlul de legalitate a deciziei menționate, a stabilit că aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației, în partea ce ține de darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0739 ha.

Astfel, în conformitate cu art. 68 din Legea privind administrația publică locală, prin notificarea nr. 1304/OT4-1435 din 13 iulie 2015, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău anularea în termen de 30 zile a deciziei menționate, în partea ce ține de transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,739 ha.

Prin răspunsul nr. 06-119/4832 din 29 iulie 2015, parvenit în adresa Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat la 24 iulie 2015, viceprimarul mun. Chișinău a informat Oficiul că temeiuri pentru abrogarea deciziei vizate nu au fost stabilite.

Prin urmare, reclamantul invocă că la adoptarea deciziei sus menționate, Consiliul municipal Chișinău a ignorat prevederile art. 77 alin. (3), (5) din Legea privind administrația publică locală, care prevede că, bunurile domeniului privat al unității administrativ teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Astfel, susține că Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 prevede că, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus.

Organizarea licitației publice presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Indică că, potrivit art. 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administrația publică locală, consiliul local decide vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

În conformitate cu art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prin urmare, reține că, în privința lotului de pământ cu suprafața de 0,0739 ha, indicat în pct. 3 al deciziei nr. 3/32-9 din 19 mai 2015, urmau a fi aplicate prevederile legale citate.

De asemenea, menționează că nota informativă, raportul subdiviziunii de resort și avizul comisiei de specialitate nu au fost prezentate Oficiului.

Astfel, consideră că la adoptarea deciziei menționate, în partea contestată, Consiliul municipal Chișinău a ignorat prevederile art. 9 alin. (2) din Legea nr. 317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și a altor autorități ale administrației publice centrale și locale, care stipulează că actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

În cadrul ședinței de judecată din 03 octombrie 2016 Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cereri de concretizare (f.d. 77-78, 83-84), înaintând pretenții împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, ÎI „Ilmi-Gîndea” și SRL „Artcasa-Cons”.

În motivarea cererilor de concretizare, reclamantul a indicat că la 17 iunie 2015 au fost încheiate contractele de arendă nr. 6698/2015 și nr. 6677/2015, prin care de către Primăria mun. Chișinău a fost transmis în arendă ÎI „Ilmi-Gîndea” și SRL „Artcasa-Cons” câte ½ cotă-parte din terenul vizat în pct. 3 al deciziei contestate.

În acest context, relevă că prin adoptarea deciziei, în partea ce ține de darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0739 ha, Consiliul municipal Chișinău nu a respectat prevederile Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice, art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

Totodată, menționează că anularea actului administrativ inițial atrage după sine și anularea actului juridic subsecvent, la caz, contractele de arendă nr. 6698/2015 și nr. 6677/2015, iar în conformitate cu art. 219 alin.(2) din Codul civil, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016 s-a admis cererea de chemare în judecată.

S-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015 Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din str. Uzinelor, 201/3 al Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons”, ca fiind emisă cu încălcarea prevederilor legii.

S-a anulat contractul de arendă nr. 6698/2015 din 17 iunie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Artcasa-Cons”.

S-a anulat contractul de arendă nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Ilmi-Gîndea”.

La 23 decembrie 2016 Consiliul municipal Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Ulterior, la 26 decembrie 2016 apel au declarat SRL „Artcasa-Cons” și ÎI „Ilmi-Gîndea”, solicitând casarea integrală hotărârii, cu respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și înaintată cu omiterea termenului de prescripție.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 s-au respins apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, ÎI „Ilmi-Gîndea” și SRL „Artcasa-Cons” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016.

La 01 noiembrie 2017 Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Andiran Ursachi, au declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 și a hotărârii Judecătoriai Centru, mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca tardivă și neîntemeiată.

În motivarea recursului a invocat că soluția instanțelor de judecată inferioare este neîntemeiată întrucât instanțele au încălcat normele de drept material și normele de drept procedural, precum și, nu au cercetat și nu au elucidat deplin probele și circumstanțele cauzei.

Astfel, menționează că instanțele de judecată au încălcat prevederile art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, având în vedere că reclamantul prin cererea de chemare în judecată a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015, doar în partea ce ține de darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0739 ha, pe când, instanțele de judecată au anulat integral actul administrativ contestat în parte.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa participanților la proces la 08 august 2017 (f.d. 164), iar în cererea de recurs reprezentantul recurenților a indicat că a luat cunoștință cu aceasta la 15 septembrie 2017.

Din aceste considerente, Colegiul consideră că recursul înaintat la 01 noiembrie 2017 este declarat în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 noiembrie 2017 recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău a fost considerat admisibil.

Conform art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Conform art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Potrivit art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept, să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Verificând decizia contestată în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, Colegiul consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea integrală a

deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri, din următoarele considerente.

Potrivit art. 118 alin. (3) Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească, pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (3), (4) Codul de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 24 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, instanța de contencios administrativ examinează cererea cu participarea reclamantului și pârâtului și/sau a reprezentanților acestora, în condițiile Codului de procedură civilă, cu unele excepții prevăzute de prezenta lege.

Conform art. 26 alin. (1) lit. c) din Legea contenciosului administrativ, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

După cum rezultă din actele cauzei, la 19 mai 2015 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 3/32-9 Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din str. Uzinelor, 201/3 al Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons”. (f.d. 8-9)

Efectuând controlul obligatoriu de legalitate a deciziei menționate, în conformitate cu art. 64 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a stabilit că pct. 3 din decizie, referitor la darea în arendă pe un termen de 5 ani lotului de pământ cu suprafața de 0,0739 ha din str. Uzinelor, 201/3, ÎI „Ilmi-Gîndea” (1/2 cotă-parte) și SRL „Artcasa-Cons” (1/2 cotă-parte), a fost adoptat cu încălcarea prevederilor legislației, solicitând Consiliului municipal Chișinău, prin notificarea nr. 1304/OT4-1435 din 13 iulie 2015, anularea în termen de 30 zile a deciziei menționate, în partea ce ține de transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,739 ha. (f.d. 10-11)

Însă, prin răspunsul nr. 06-119/4832 din 29 iulie 2015, viceprimarul mun. Chișinău a informat Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că temeiuri pentru abrogarea deciziei vizate nu au fost stabilite. (f.d. 12)

Astfel, având în vedere că, autoritatea emitentă și-a menținut poziția și nu a abrogat actul contestat în termenul stabilit, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând anularea pct. 3 al

deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015 Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din str. Uzinelor, 201/3 al Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons”, ce se referă la darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0739 ha și anularea contractelor de arendă nr. 6698/2015 și nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, care au fost încheiate în baza pct. 3 al deciziei contestate.

Judecând cauza, prima instanță prin hotărârea din 25 noiembrie 2016 a admis cererea de chemare în judecată și a anulat integral decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015, ca fiind emisă cu încălcarea prevederilor legii.

La fel, instanța de fond a anulat contractul de arendă nr. 6698/2015 din 17 iunie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Artcasa-Cons” și contractul de arendă nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Ilmi-Gîndea”.

Fiind investită cu judecarea apelului, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 06 iunie 2017, a respins apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, ÎI „Ilmi-Gîndea” și SRL „Artcasa-Cons” și a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016.

Instanța de recurs reține că, instanțele ierarhic inferioare corect au reținut că, darea în arendă SRL „Artcasa-Cons” și ÎI „Ilmi-Gîndea” a terenului cu suprafața de 0,0739 ha din str. Uzinelor, 201/3 a avut loc cu încălcarea prevederilor art. 77 alin. (3) și (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

La fel, instanțele de judecată corect au reținut că anularea contractelor de arendă nr. 6698/2015 și nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, care au fost încheiate în baza pct. 3 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015, urmează a fi declarate nule ca fiind acte juridice subsecvente.

Totodată, Colegiul consideră că, deși la examinarea cauzei au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, soluția instanțelor de judecată ierarhic inferioare în sensul adoptat nu poate fi menținută.

Or, la caz s-a constatat cu certitudine că prima instanță a admis o cerință care nu a fost înaintată de reclamant.

Prin urmare, instanța de recurs consideră soluția dată de prima instanță, menținută de instanța de apel, drept una neîntemeiată, deoarece prima instanță ilegal a depășit limita pretențiilor formulate în acțiune, depășind în consecință împuternicirile acordate de lege la judecarea cauzelor civile.

Astfel, înaintând acțiunea, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a solicitat anularea deciziei în parte, și anume, doar a pct. 3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015, ce se referă la darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0739 ha, precum și, anularea contractelor de arendă nr. 6698/2015 și nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, care au fost încheiate în baza pct. 3 al deciziei contestate, pe când instanțele de judecată ierarhic inferioare, judecând litigiul, au anulat decizia integral.

Astfel, este cert că instanțele de judecată, contrar art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, au depășit limitele pretențiilor înaintate de reclamant, fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite.

Astfel, Colegiul conchide că la caz exigențele legalității și temeiniciei unei hotărâri judecătorești nu au fost respectate.

Luând în considerație cele enunțate, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) și alin. (3) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

A admite recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, prin intermediul reprezentantului Andiran Ursachi.

A casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 25 noiembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons” cu privire la anularea parțială a actului administrativ și a contractelor de arendă și pronunțînd o nouă hotărâre prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons” cu privire la anularea parțială a actului administrativ și a contractelor de arendă.

Se anulează punctul 3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-9 din 19 mai 2015 Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din str. Uzinelor, 201/3 al Întreprinderii Individuale „Ilmi-Gîndea” și Societății cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons”.

Se anulează contractul de arendă nr. 6698/2015 din 17 iunie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Artcasa-Cons”.

Se anulează contractul de arendă nr. 6677/2015 din 17 iunie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Întreprinderea individuală „Ilmi-Gîndea”.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Iuliana Oprea

judcători

Ala Cobăneanu

Ion Druță

Dumitru Visternicean

Dumitru Mardari