

DECIZIE

14 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu, Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu, Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Asociația obștească „Comunitatea evreiască din Republica Moldova”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației obștești „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și Societății cu răspundere limitată „Olmosdon” cu privire la contestarea în parte a actului administrativ, constatarea nulității absolute a contractului de arendă și obligarea demontării gardului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 iulie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Asociația obștească „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 22 decembrie 2016,

c o n s t a t ă :

La data de 21 iulie 2015, AO „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Olmosdon” cu privire la contestarea actului administrativ, declararea nulității contractului de arendă și obligarea demontării gardului.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 04 decembrie 2014, Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 10/16-6, prin care a dispus modificarea configurației lotului de teren din str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, transmis în proprietate privată SRL „Olmosdon” prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/22-17 din 04 mai 2011 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 4730 din 31 mai 2011 și reperfectarea relațiilor de arendă, pe un termen de cinci ani, cu aceasta, pentru lotul de pământ cu suprafața de 0,066 ha, în scopul amenajării și deservirii obiectivului existent.

Menționează că, la data de 06 februarie 2015, în baza deciziei enunțate, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon” a fost încheiat contractul de arendă nr. 6616/2015, care are ca obiect terenul cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral xxxx.

Consideră că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 și contractul de arendă din 06 februarie 2015 se atentează direct la drepturile sale și se încalcă abuziv prevederile legislației în vigoare.

Susține că, a aflat despre actele administrative contestate din răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare din 07 mai 2015.

Afirmă că, la data de 22 mai 2015, s-a adresat la Consiliul municipal Chișinău cu o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 și a contractului de arendă nr.6616/2015 din 06 februarie 2015, însă aceasta nu a fost executată și nici nu a primit un răspuns.

Relevă că, obiectul deciziei îl reprezintă terenul cu nr. cadastral 0100413047, care este adiacent monumentului de for public „În memoria victimelor fascismului”, iar conform art. 8 al Legii nr. 192 din 30 septembrie 2011 privind monumentele de for public, pentru fiecare monument de for public se instituie și se delimitează, prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului și prin cea cadastrală, zona lui de protecție stabilită perimetral, de jur împrejurul monumentului, pe o rază de la 50 la 100 m, în funcție de particularitățile cadrului urbanistic și/sau natural existent, precum și de caracteristicile monumentului de for public.

Invocă că, Primăria mun. Chișinău, prin scrisoarea nr. 06-111/8031 din 09 decembrie 2013, a confirmat faptul că, zona de protecție a monumentului național „În memoria victimelor fascismului” o constituie raza de 50 metri de la acesta.

Declară că, asupra terenului în raza de 50 m de la monument nu poate fi efectuată nici o incursiune în lipsa avizului Ministerului Culturii, însă prin decizia contestată, SRL „Olmosdon” s-a obligat să efectueze amenajarea terenului respectiv, or, conform notei de verificare a bunului imobil cu nr. cadastral 0100413047, acesta este destinat amenajării teritoriului, reieșind din statutul special conferit de lege ca teren aferent monumentului de for public „În memoria victimelor fascismului”.

Menționează că, pentru a purcede la amenajarea acestui teren, SRL „Olmosdon” până la data încheierii contractului de arendă urma să prezinte un proiect, prin care să confirme pregătirea de începere a executării lucrărilor, fapt care este imposibil de realizat, deoarece proiectul pentru amenajarea terenului cu nr. cadastral 0100413047 a fost întocmit și avizat deja la toate organele competente de către AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova”.

Susține că, la data de 15 aprilie 2015, SRL „Olmosdon” s-a adresat la Primăria mun. Chișinău cu cerere, prin care a solicitat eliberarea autorizației pentru amenajarea terenului aferent monumentului național „În memoria victimelor fascismului”, însă prin răspunsul acesteia din 29 aprilie 2015 i-a fost refuzat pe motiv că, la data de 02 august 2013, AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova” i-a fost eliberată autorizația de construire nr. 105-C/13 în baza cererii depuse de către asociație și a documentației de proiect avizată de către Consiliul național al monumentelor istorice din cadrul Ministerului Culturii, iar în prezent, pe terenul cu nr. cadastral xxxx se duc lucrările de amenajare.

Consideră că, în aceste împrejurări este evident faptul încălcării legislației de către Consiliul municipal Chișinău și SRL „Olmosdon”, care cunoștea cu siguranță că, terenul cu nr. cadastral xxxx este destinat amenajării speciale, ca fiind teritoriu adiacent monumentului „În memoria victimelor fascismului”, iar în lipsa

proiectului de amenajare (destinația terenului conform notei de verificare) și a autorizației de construire, decizia contestată devine una inaplicabilă.

Menționează că, prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău din 20 octombrie 2014 i-a fost refuzată AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova” atribuirea acestui teren în arendă, pe motiv că, conform art. 15 din Codul funciar, terenurile se atribuie în folosință doar întreprinderilor, instituțiilor de stat și municipale pentru desfășurarea activității lor.

Susține că, decizia contestată este în contradicție cu actul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare din cadrul Primăriei mun. Chișinău din 22 decembrie 2012 și răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru din 30 martie 2015, prin care s-a constatat că, SRL „Olmosdon” a depășit limitele terenului cu nr. cadastral xxxx, care îi aparține cu drept de proprietate, prin îngrădirea cu gard de metal a unei porțiuni din terenul vecin cu nr. cadastral xxxx.

Afirmă că, același fapt este relatat și în răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/2436 din 07 mai 2015, în care se mai indică că, în arhiva Direcției arhitectură nu sunt acte ce ar confirma legalitatea gardului de metal instalat de SRL „Olmosdon” între „locul său administrativ” și monumentul „În memoria victimelor fascismului”, or, acestea nici nu pot exista atât timp cât, SRL „Olmosdon” folosește terenul public fără a dispune de careva permisiuni în acest sens.

Relevă că, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, timp de 3 ani de la depistarea ocupării samavolnice a terenului proprietate publică, nu s-au adresat nici unui organ competent în vederea sancționării SRL „Olmosdon” pentru acțiunile ilegale desfășurate, pentru ca în luna februarie 2015 să încheie un contract de arendă.

Afirmă că, contractul de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015 a fost încheiat cu derogare de la normele legislației în vigoare, or, obiectul contractului de arendă încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon” este unul ocrotit de lege.

Invocă că, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, până la transmiterea în arendă, suprafața terenului cu nr. cadastral xxxx constituia 0,2594 ha, iar prin contractul de arendă nr. 6616/2015 s-a transmis SRL „Olmosdon” același teren, dar cu suprafața de 0,066 ha, la fel, și în Registrul bunurilor imobile deja este indicat că, suprafața terenului cu nr. cadastral xxxx constituie aproximativ 0,066 ha, însă lipsesc careva documente privind împărțirea și formarea de bunuri imobile noi.

Declară că, actualmente, procesul de restaurare a monumentului „În memoria victimelor fascismului” și amenajare a teritoriului aferent este în curs de desfășurare, iar încheierea contractului de arendă cu SRL „Olmosdon” este o nouă încercare de a sfida definitivarea lucrărilor, care drept urmare a acțiunilor de acest gen ale SRL „Olmosdon” se prelungește din anul 2009.

Solicită anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr.cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă” și declararea nulității contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015, încheiat între SRL „Olmosdon” și Primăria mun. Chișinău, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării cauzei reclamantul și-a concretizat cerințele, indicând în calitate de pârâți pe Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și SRL „Olmosdon” și solicitând în final anularea pct. 2, 3.2, 3.5, 3.6, 4.2, 5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 „despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr. cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă”, constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, cu repunerea părților în poziția inițială, obligarea SRL „Olmosdon” de a demonta gardul din metal instalat pe terenul cu nr. cadastral xxxx, între clădirea SRL „Olmosdon” și monumentul „În memoria victimelor fascismului” din str. xxxx și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 decembrie 2016 a fost respinsă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iulie 2017 a fost respins apelul declarat de către AO „Comunitatea Evreiască din RM” și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 17 octombrie 2017, AO „Comunitatea Evreiască din RM” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și, anume, nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și au interpretat în mod eronat legea.

Menționează că, pentru anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.10/16-6 din 04 decembrie 2014 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr. cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor de arendă” este suficientă constatarea încălcării procedurii stabilite de legislația în vigoare pentru adoptarea respectivului act administrativ, fără a mai fi necesară examinarea fondului, în ceea ce privește corespunderea legislației relevante în vigoare.

Susține că, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 a fost adoptată cu grave încălcări de procedură și, anume, nota informativă aferentă deciziei nu este semnată, avizul comisiei de specialitate pentru construcții, arhitectură și resurse funciare este datat cu 09 decembrie 2014, adică ulterior datei emiterii actului administrativ contestat și în lista comisiilor este avizul doar al unei comisii din data de 09 decembrie 2014, deși trebuiau să fie cel puțin 2 avize ale comisiilor de specialitate.

Consideră că, concluziile instanțelor de judecată precum că, avizul Comisiei pentru construcții, arhitectură și resurse funciare din 27 noiembrie 2014, prin care a fost acceptat proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la atribuirea lotului de pământ (vânzare-cumpărare) nr. 1, aferent obiectivului privat, lotul nr. 2, arendă pentru amenajare complexă a companiei SRL „Olmosdon” din str. xxxx”, cu recomandarea Consiliului municipal Chișinău spre aprobare, ar fi constituit temei pentru adoptarea deciziei nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 sunt total eronate și contrare prevederilor legale, care stabilesc că, fiecare proiect de decizie a Consiliului municipal Chișinău trebuie să fie însoțit de 2 avize ale

comisiilor de specialitate, iar un aviz eliberat pentru o anumită decizie nu poate fi utilizat pentru o altă decizie.

Afirmă că, decizia nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 are o altă denumire și, anume, „despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu numărul cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor de arendă”, diferită de cea pentru care a fost emis avizul Comisiei pentru construcții, arhitectură și resurse funciare din 27 noiembrie 2014, fapt ce confirmă că, acesta nu are nici o legătură cu decizia contestată, dar vizează o altă decizie.

Califică ca eronată concluzia instanțelor de judecată precum că, la adoptarea deciziei contestate ar fi existat avizele mai multor comisii, deoarece ambele avize prezentate la materialele cauzei au fost emise de una și aceeași comisie - Comisia pentru construcții, arhitectură și resurse funciare.

Relevă că, reieșind din prevederile art. 2 alin. (6) și (7) al Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, art. 77 alin. (5) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, bunurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sunt date în arendă prin licitație publică.

Astfel, invocă că, decizia nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 a fost emisă cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare, deoarece terenul a fost dat în arendă în lipsa licitației publice, printr-o decizie a Consiliului municipal Chișinău.

De asemenea, invocă că, decizia contestată a fost adoptată și cu încălcarea prevederilor art. 9, 10 și 14 ale Legii nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, prin darea în arendă a unui lot de teren inexistent, căruia ilegal i-a fost atribuit numărul cadastral a unui alt lot de teren.

În acest sens, relevă că, la data încheierii contractului de arendă nr.6616/2015 din 06 februarie 2015 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, terenul cu nr. cadastral xxxx a avut o altă configurație, alte hotare și o altă suprafață, care constituia 0,285 ha, iar în anexa nr. 2 a deciziei contestate sunt indicate cu totul alte hotare ale terenului și, anume, suprafața de 0,066 ha, dar același nr. cadastral xxxx, mai mult, la data încheierii contractului de arendă, pe terenul cu nr. cadastral xxxx era amplasată construcția - monumentul „În memoria victimelor fascismului”, pe când din Planul lotului anexat la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 este evident că, monumentul se află înafara terenului cu nr. cadastral xxxx.

Sușține că, din analiza celor două scheme ale terenului cu nr. cadastral xxxx și Planul lotului rezultă că, noua configurație a terenului cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,066 ha a fost formată în rezultatul separării acestuia din terenul cu suprafața de 0,285 ha.

Consideră că, după separare urma să rămână terenul cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,219 ha și să fie format un nou bun imobil cu suprafața de 0,066 ha, căruia urma să-i fie atribuit un alt număr cadastral și nicidecum xxxx, însă intimații nu au prezentat nici un act prin care să confirme formarea bunului – lotul de pământ cu suprafața de 0,066 ha în hotarele expuse în „Planul lotului”.

Afirmă că, conform prevederilor legale, a fost imposibilă încheierea la data de 06 februarie 2015 a contractului de arendă pe lotul de pământ cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,066 ha, deoarece la acea dată nu exista așa bun imobil.

Califică ca eronată concluzia instanțelor de judecată precum că, SRL „Olmosdon” i-a fost dat în arendă doar o parte din lotul cu nr. cadastral xxxx, or, în Registrul bunurilor imobile este înregistrat un singur teren cu nr. cadastral xxxx și suprafața de 0,066 ha, deținut în arendă de SRL „Olmosdon”.

Menționează că, instanțele de judecată au aplicat eronat prevederile art. 904 din Codul civil, concluzionând că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/16-6 din 04 decembrie 2014 au fost reperfectate relațiile de arendă între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon” asupra terenului cu nr. cadastral xxxx, deoarece între primul contract de arendă nr. 3765/2003 din 28 mai 2003, încheiat pe un termen de 5 ani, valabil până la 27 mai 2008 și cel de al doilea contract de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015 au trecut 7 ani, perioadă în care SRL „Olmosdon” nu a avut dreptul de arendă asupra acestui teren, mai mult ca atât, conform primului contract de arendă, a fost transmis un teren cu o suprafață mult mai mare de 0,285 ha și cu totul alte hotare, decât prin decizia contestată și ultimul contract de arendă, care vizează lotul de teren de 0,066 ha.

Astfel, consideră că, în speță, a avut loc semnarea unui nou contract de arendă în privința unui nou lot de teren și nu doar o simplă reperfectare a relațiilor de arendă.

Declară că, prin actul despre controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău din 22 decembrie 2012, întocmit de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a mun. Chișinău s-a constatat că, SRL „Olmosdon” a ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața totală de circa 0,121 ha, teren proprietate municipală situat în xxxx, iar prin răspunsul Agenției relații funciare și cadastru din 30 martie 2015 a fost comunicat executorului judecătoresc Ion Furdui faptul că, în urma măsurărilor s-a depistat că, SRL „Olmosdon” a depășit limitele terenului cu nr. cadastral xxxx, de care dispune, prin îngrădirea cu gard din metal a unei porțiuni din terenul adiacent cu nr. cadastral xxxx.

În acest context, califică ca eronată concluzia instanțelor de judecată referitor la prelungirea tacită a contractului de arendă, precum și la faptul că, în situația în care raporturile de arendă nu ar fi fost prelungite în mod tacit, SRL „Olmosdon” ar fi avut un drept prioritar la prelungirea contractului. Or, reieșind din actul despre controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău din 22 decembrie 2012, întocmit de Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a mun. Chișinău este evident că, SRL „Olmosdon” nu și-a onorat obligațiile contractuale stabilite anterior cu privire la arenda terenului și nu a achitat chiria stabilită prin contractul de arendă nr.3765/2003 din 28 mai 2003, după încetarea acestuia, astfel, prevederile legale privind continuarea tacită a raporturilor de locațiune sau privind dreptul prioritar nu sunt aplicabile.

Mai invocă că, la soluționarea cauzei, instanțele de judecată nu au aplicat prevederile actelor normative care instituie condiții speciale pentru zonele de protecție a monumentelor de for public.

Relevă că, terenul cu nr. cadastral xxxx, transmis în arendă conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014, este aferent monumentului de for public „În memoria victimelor fascismului”, astfel, la soluționarea cauzei, instanțele de judecată urmau să aplice prevederile art. 8 al Legii nr. 192 din 30 septembrie 2011 cu privire la monumentele de for public.

Afirmă că, prin scrisorile Primăriei mun. Chișinău nr. 06-111/8031 din 09 decembrie 2013 și nr. 01-09/63 din 28 septembrie 2016 și a Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor nr. 01-05/71 din 29 noiembrie 2016 se confirmă faptul că, pentru monumentul „În memoria victimelor fascismului” este stabilită o zonă de protecție în raza de 50 metri de la acesta.

Susține că, conform pct. 3 lit. c) din Regulamentul privind zonele protejate naturale și construite, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 1009 din 05 octombrie 2000, precum și art. 59 al Legii privind ocrotirea monumentelor, asupra zonei de protecție a monumentului nu poate fi efectuată nici o incursiune în lipsa avizului organelor competente,

Cu referire la prevederile art. 9 alin. (3) și art. 16 alin. (1) lit. d) ale Legii privind ocrotirea monumentelor, consideră că, prin separarea unei părți din terenul aferent monumentului „În memoria victimelor fascismului” și transmiterea ulterioară a acesteia în arendă, precum și construcția pe acest teren a unui gard din metal, sunt evidente incursiuni în zona de protecție a monumentului.

La acest capitol, invocă și concluziile Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, ca organ competent în domeniu, expuse prin scrisoarea nr. 01-03/71 din 29 noiembrie 2016, care a comunicat că, contrar normelor legale, incursiunea admisă de Consiliul municipal Chișinău și SRL „Olmosdon” asupra zonei de protecție a monumentului „În memoria victimelor fascismului” nu a fost coordonată cu Ministerul Culturii.

Califică ca eronate concluziile instanțelor de judecată precum că, darea în arendă către SRL „Olmosdon” a unui lot de teren separat din terenul aferent monumentului „În memoria victimelor fascismului” ar fi fost anterior coordonată cu Comunitatea evreiască, or, nici în planul general/proiect propunere și nici în tranzacția de împăcare din anul 2008 nu se face referire la arendarea unei porțiuni din teren, mai mult, Comunitatea evreiască este o organizație obștească, care nu este competentă și nici nu are dreptul de a-și da acordul pentru darea în arendă a proprietății publice.

Menționează că, urmare a constatării nulității absolute a contractului de arendă și repunerea părților în situația inițială urmează a fi demolat gardul din metal instalat ilegal de către SRL „Olmosdon” pe terenul aflat în zona de protecție a monumentului „În memoria victimelor fascismului”.

Susține că, planul general/proiect propunere nu prevede instalarea cărorva garduri între monumentul „În memoria victimelor fascismului” și centrul auto, construit de SRL „Olmosdon”, mai mult, se păstrează chiar și calea de acces către transformator, fără a fi luată o parte din terenul aferent monumentului.

Afirmă că, asociația deține toată documentația de proiect necesară desfășurării lucrărilor de reconstrucție a monumentului „În memoria victimelor fascismului” și amenajare a terenului aferent, iar conform proiectului aprobat de către Ministerul Culturii și coordonat cu organele administrației publice locale din mun. Chișinău, o parte din lucrări urmează să fie executate pe terenul îngrădit ilegal cu gard de metal de SRL „Olmosdon”, astfel, la moment, lucrările de reconstrucție a monumentului sunt imposibil de a fi finalizate conform proiectului.

Invocă că, instanțele de judecată nu au aplicat în speță prevederile art. 51 și 59 ale Legii privind ocrotirea monumentelor și ale art. 8 al Legii privind monumentele de for public și eronat au concluzionat asupra inexistenței cărorva

încălțări ale drepturilor asociației prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/16-6 din 04 decembrie 2014.

Or, prin decizia contestată se încalcă direct drepturile AO „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” la ocrotirea monumentului de importanță națională „În memoria victimelor fascismului” (zonei de protecție), monument care comportă direct cu cultura și istoria evreilor, mai mult decât atât, transmiterea ilegală în arendă a terenului SRL „Olmosdon” și instalarea pe acest lot a gardului încalcă drepturile sale referitor la executarea lucrărilor de amenajare a teritoriului aferent monumentului.

Prin referința depusă la data de 24 noiembrie 2017 reprezentantul Primăriei mun. Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău, Andrian Ursachi a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

Prin referința depusă la data de 12 decembrie 2017 SRL „Olmosdon” a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 27 decembrie 2017 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, 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.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 18/22-23 din 17 mai 2003 „Cu privire la atribuirea în arendă a unor loturi de pământ din str. xxxx Firmei de producție și comerț „Olmosdon” SRL” au fost atribuite în arendă, pe un termen de 5 ani, FPC „Olmosdon” SRL loturile de pământ din str. xxxx: nr. 1 cu suprafața de 0,23 ha, pentru proiectarea și construirea unui complex comercial auto cu sediu și nr. 2 cu suprafața de 0,285 ha, pentru amenajarea complexă a teritoriului adiacent, conform planului anexat.

La data de 28 mai 2003, în baza deciziei enunțate, între Primăria mun. Chișinău, în calitate de proprietar și SRL „Olmosdon”, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă nr. 3765/2003, prin care proprietarul a transmis, iar arendașul a primit în arendă loturile de pământ cu suprafața de 0,23 ha, nr. cadastral xxxx și cu suprafața de 0,285 ha, nr. cadastral xxxx, din str. xxxx.

Ulterior, la data de 04 decembrie 2014, Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 10/16-6 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr. cadastral xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă”, prin care a dispus modificarea configurației lotului de pământ din str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, transmis în proprietate privată SRL „Olmosdon” prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/22-17 din 04 mai 2011 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4730 din 31 mai 2011 și reperfectarea relațiilor de arendă, pe un termen de cinci ani, cu

SRL „Olmosdon”, pentru lotul de pământ cu suprafața de 0,066 ha, pentru amenajare complexă și deservirea obiectivului existent, cu păstrarea arborilor existenți.

La data de 06 februarie 2015, în baza deciziei enunțate, între Primăria mun. Chișinău, în calitate de proprietar și SRL „Olmosdon”, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă nr. 6616/2015, prin care proprietarul a transmis, iar arendașul a primit în arendă lotul de pământ cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral xxxx, din str. xxxx.

De asemenea, s-a constatat că, SRL „Olmosdon” a construit pe acest teren un gard din metal în apropiere de monumentul „În memoria victimelor fascismului”.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova” a solicitat anularea pct. 2, 3.2, 3.5, 3.6, 4.2, 5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr. cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă”, constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, cu repunerea părților în poziția inițială, obligarea SRL „Olmosdon” de a demonta gardul din metal instalat pe terenul cu nr. cadastral 0100413047, între clădirea SRL „Olmosdon” și monumentul „În memoria victimelor fascismului” din str. xxxx și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova”, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că, soluția dată de către instanțele judecătorești este greșită.

Conform art. 51 alin. (1) și (2) din Legea nr. 1530-XII din 22 iunie 1993 privind ocrotirea monumentelor, fundațiile obștești, care în baza statutului lor ocrotesc monumentele, se bucură de dreptul de a exercita controlul obștesc asupra protecției și punerii în valoare a monumentelor, precum și asupra elaborării și realizării programelor de construcție și reconstrucție în zonele de protecție ale monumentelor înscrise în Registrul monumentelor.

Fundațiile obștești au dreptul: să ceară întreruperea lucrărilor de conservare, restaurare sau reparație dacă acestea periclitizează integritatea monumentului ori știrbesc valoarea lui estetică, artistică și istorică, intervenind la organele de stat pentru ocrotirea monumentelor cu propuneri, probe și avize documentare; să abordeze problema intentării unui proces penal, precum și să fie reclamant în caz de încălcare flagrantă a prezentei legi; să atace deciziile organelor de stat pentru ocrotirea monumentelor și a organelor locale executive și de control și să facă interpelări în Parlament și Guvern.

Totodată, conform pct. 3.1 din Statutul AO „Comunitatea evreiască din Republica Moldova”, printre sarcinile de bază ale Asociației se prevede și ocrotirea monumentelor istorice și culturale.

Din materialele dosarului rezultă că, prin autorizația de construire nr. 105-c/13 din 02 august 2013, eliberată pe numele AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova”, Primăria mun. Chișinău a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire a postamentului și amenajare a terenului monumentului „În memoria victimelor fascismului” din str. xxxx, iar prin autorizația de construire nr. 114-c/15 din 28 iulie 2015, eliberată pe numele AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova”, Primăria mun. Chișinău a autorizat executarea lucrărilor de definitivare a lucrărilor de reconstruire a postamentului monumentului „În memoria victimelor fascismului” și amenajare a terenului alăturat din str. xxxx.

Conform răspunsului SRL „Pintura-Cons” nr. 1-16 din 29 septembrie 2016, în vederea executării lucrărilor de reconstrucție a monumentului „În memoria victimelor fascismului” din str. xxxx și amenajare a terenului aferent lui, AO „Comunitatea Evreiască din Republica Moldova” a încheiat cu SRL „Pintura-Cons” contractul nr. 1/VF din 11 februarie 2015, însă finisarea acestor lucrări a fost și rămâne în continuare imposibilă pe motiv că, o parte din terenul respectiv (aferent monumentului) este ocupat și îngrădit cu gard metalic de către SRL „Olmosdon”.

La caz, se mai reține că, din actul despre controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău întocmit de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău la data de 22 decembrie 2012 rezultă că, în urma controlului efectuat s-a depistat că, SRL „Olmosdon”, fără coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, a ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața totală de circa 0,121 ha, teren proprietate municipală, care a fost îngrădit cu un gard din plasă de metal.

De asemenea, din răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36/01-06/494 din 30 martie 2015 rezultă că, în urma măsurărilor efectuate s-a depistat că, SRL „Olmosdon” a depășit limitele terenului cu nr. cadastral xxxx, de care dispune, prin îngrădirea cu gard din metal a unei porțiuni din terenul adiacent, nr.cadastral xxxx.

Din materialele cauzei rezultă că, de fapt, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 a fost format un bun imobil nou cu suprafața și hotare diferite, atribuind nr. cadastral xxxx, deja existent, dar având o altă suprafață și configurație geometrică. Or, la data încheierii contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, terenul cu acest nr. cadastral a avut o altă configurație și o altă suprafață, care constituia 0,285 ha (f. d. 200-203, vol. I).

Totodată, în Planul lotului, care este Anexa nr. 2 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014, sunt indicate alte hotare ale terenului și altă suprafață de 0,066 ha, dar același număr cadastral xxxx (f.d.214 verso, vol. I).

Din cele menționate rezultă că, noua configurație a terenului cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,066 ha a fost formată în rezultatul separării acestuia din terenul cu suprafața de 0,285 ha.

Conform art. 9 din Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare sau combinare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 10 alin. (1) și (2) din Legea enunțată, separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat. Înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial, al deciziei de formare a bunului imobil și al planului cadastral sau geometric al bunului imobil.

Art. 14 alin. (1) din Legea enunțată, formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor: se depune cererea de formare a bunului imobil; se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil; se elaborează proiectul de formare a bunului imobil; se întocmește planul cadastral sau geometric al bunului imobil format; se emite decizia de formare a bunului imobil; se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, intimații n-au prezentat actele prevăzute de lege în vederea formării lotului de pământ cu suprafața de 0,066 ha în hotarele expuse în Planul lotului, Anexa nr. 2 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014.

Cu toate acestea, instanțele de judecată inferioare au interpretat eronat prevederile legale în vigoare și au concluzionat greșit că, SRL „Olmosdon” i-ar fi fost dat în arendă doar o parte din lotul de pământ cu nr. cadastral xxxx, or, în Registrul bunurilor imobile este înregistrat un singur teren cu nr. cadastral xxxx și suprafața de 0,066 ha, deținut în arendă de SRL „Olmosdon”, ceea ce denotă încălcarea art. 9, 10 și 14 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile la emiterea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014.

De asemenea, la emiterea deciziei enunțate a fost încălcat și art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care prevede că, înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă, ori în locațiune a bunurilor proprietatea a unității administrative-teritoriale se fac prin licitație publică organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres de lege.

Totodată, instanța de recurs reține că, intimații nu au prezentat probe, ce ar confirma că, fără separarea lotului de pământ cu nr. cadastral xxxx și transmiterea SRL „Olmosdon” în arendă a unui nou lot de pământ ar fi imposibilă trecerea către transformatorul ÎCS „Gas Natural Fenosa Furnizare Energie” SRL.

La fel, nici în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 și nici în contractul de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015 nu este menționat un astfel de scop, adică darea în arendă a terenului de pământ special pentru organizarea trecerii la transformatorul ÎCS „Gas Natural Fenosa Furnizare Energie” SRL.

Mai mult ca atât, conform art. 8 din Legea monumentelor de for public nr.192 din 30 septembrie 2011, pentru fiecare monument de for public se instituie și se delimitează, prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului și prin cea cadastrală, zona lui de protecție stabilită perimetral, de jur împrejurul monumentului, pe o rază de la 50 la 100 m, în funcție de particularitățile cadrului

urbanistic și/sau natural existent, precum și de caracteristicile monumentului de for public.

Din scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr. 06-111/8031 din 09 decembrie 2013 rezultă că, monumentul „În memoria victimelor fascismului” este monument ocrotit de stat sub nr. 287 de Categorie Națională cu regim de protecție. Zona de protecție a monumentului, delimitată prin documentația de proiect și de amenajare a teritoriului, este de 50 metri.

Conform procesului-verbal de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 04 aprilie 2014, executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu a stabilit că, distanța de la baza monumentului „În memoria victimelor fascismului” până la gardul instalat de către SRL „Olmosdon” constituie 5,10 m, iar distanța de la momentul „În memoria victimelor fascismului” până la gardul instalat de către SRL „Olmosdon” constituie 8,50 m, adică o distanță mult mai mică decât raza zonei de protecție a monumentului.

Conform planului general al monumentului de for public „În memoria victimelor fascismului” elaborat de către Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, terenul cu nr. cadastral xxxx, dat în arendă SRL „Olmosdon” și în perimetrul căruia a fost construit gardul din metal, se află în raza de pînă la 50 m în jurul monumentului „În memoria victimelor fascismului”, fiind inclus în zona de protecție a acestuia (f. d. 5, vol. II).

Conform art. 9 alin. (3) din Legea enunțată, edificarea sau strămutarea monumentului de for public fără aprobări legale, intervențiile constructive neautorizate în zona lui de protecție, efectuarea neautorizată de inscripții, înscrisuri, desene sau orice alte acțiuni care conduc la distrugerea, degradarea, schimbarea datelor istorice ori a înfățișării monumentului de for public sunt interzise.

Conform art. 14 alin. (2) lit. c) din aceeași Lege, autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi au atribuția de a asigura protejarea și punerea în valoare a monumentelor de for public aflate pe teritoriul subordonat.

Or, prin emiterea deciziei nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 și ulterior încheierea contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015 a terenului cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral xxxx din str. xxxx între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, teren care este inclus în zona de protecție a monumentului „În memoria victimelor fascismului”, Consiliul municipal Chișinău a încălcat obligația de a asigura protejarea și punerea în valoare a monumentului de for public.

Conform art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr.793-XIV din 19 februarie 2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a anula pct.2, 3.2, 3.5, 3.6, 4.2 și 5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr.cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă”.

Conform art. 220 alin. (1) din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Conform art. 219 alin. (1) din Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

Reieșind din prevederile legale enunțate și ținând cont de faptul că, anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic subsidiar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a constata nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, cu repunerea părților în poziția inițială.

Conform art. 16 din Legea privind ocrotirea monumentelor, metodologiile, normativele și reglementările din domeniul ocrotirii monumentelor, de istorie, artă și arhitectură și în zonele lor de protecție, în zonele construite cu statut de monument sunt aprobate conform etapelor de execuție (schiță de proiect și proiect de execuție) de către Ministerul Culturii în baza avizului Consiliului Național al Monumentelor Istorice.

Actele cauzei denotă faptul că, SRL „Olmosdon” nu a primit aprobările necesare pentru edificarea gardului respectiv, care este o construcție realizată în zona de protecție a monumentului de for public de importanță națională.

Totodată, conform pct. 1 lit. a) din titlului VII al Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.1009 din 05 octombrie 2000, pentru autorizarea proiectării și efectuării a cărorva lucrări de construcție în zona de protecție a monumentului de importanță națională sau locală este necesar, corespunzător, avizul comisiei pentru monumente și zone protejate a Ministerului Mediului și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii sau comisiei municipiului Chișinău pentru monumente și zone protejate.

Cu toate acestea, contrar prevederilor legale enunțate, SRL „Olmosdon” a executat lucrările de construcție în zona de protecție a monumentului de for public „În memoria victimelor fascismului”, fără coordonare și avizare cu Consiliul Național al Monumentelor de For Public din cadrul Ministerului Culturii sau a comisiei respective din mun. Chișinău.

În același timp, art. 59 din Legea privind ocrotirea monumentelor stabilește că, orice activitate care pune în pericol integritatea monumentelor urmează a fi coordonată cu organele de stat pentru ocrotirea monumentelor sau cu organele de autoadministrare locală. Executarea și finanțarea activităților nesancționate de organele competente se interzic.

Astfel, luând în considerare faptul că, SRL „Olmosdon” a instalat gardul metalic în zona de protecție a monumentului de for public „În memoria victimelor fascismului”, fără a avea avizul organelor de stat abilitate cu ocrotirea monumentelor, este evident că, acest lucru pune în pericol integritatea monumentului menționat.

Conform răspunsului Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 21/2436 din 07 mai 2015, în arhiva Direcției nu sunt acte, care ar confirma legalitatea gardului din metal instalat de SRL „Olmosdon” între blocul său administrativ și monumentul „În memoria victimelor fascismului”.

În contextul celor expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a obliga SRL „Olmosdon” să demonteze gardul din metal instalat pe terenul cu nr. cadastral

xxxx, între clădirea SRL „Olmosdon” și monumentul „În memoria victimelor fascismului” din str. xxxx.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre, prin care acțiunea Asociației obștești „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și SRL „Olmosdon” cu privire la contestarea în parte a actului administrativ, constatarea nulității absolute a contractului de arendă și obligarea demontării gardului de admis, cu anularea pct.2, 3.2, 3.5, 3.6, 4.2 și 5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr. cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă”, constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Olmosdon”, cu repunerea părților în poziția inițială și obligarea SRL „Olmosdon” de a demonta gardul din metal instalat pe terenul cu nr. cadastral xxxx, între clădirea SRL „Olmosdon” și monumentul „În memoria victimelor fascismului” din str. xxxx.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) 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 Societatea cu răspundere limitată „Olmosdon”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iulie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 22 decembrie 2016 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației obștești „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și Societății cu răspundere limitată „Olmosdon” cu privire la contestarea în parte a actului administrativ, constatarea nulității absolute a contractului de arendă și obligarea demontării gardului și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se admite acțiunea Asociației obștești „Comunitatea evreiască din Republica Moldova” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și Societății cu răspundere limitată „Olmosdon” cu privire la contestarea în parte a actului administrativ, constatarea nulității absolute a contractului de arendă și obligarea demontării gardului.

Se anulează pct. 2, 3.2, 3.5, 3.6, 4.2 și 5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/16-6 din 04 decembrie 2014 „Despre operarea unor modificări în hotarele terenului cu nr. cadastral xxxx din str. xxxx și reperfectarea relațiilor funciare de arendă”.

Se constată nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 6616/2015 din 06 februarie 2015, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Societatea cu răspundere limitată „Olmosdon”, cu repunerea părților în poziția inițială.

Se obligă Societatea cu răspundere limitată „Olmosdon” să demonteze gardul din metal instalat pe terenul cu nr. cadastral xxxx, între clădirea Societății

cu răspundere limitată „Olmosdon” și monumentul „În memoria victimelor
fascismului” din str. xxxx.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic