

Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru) (jud. N. Mazur)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Iu. Cotruța, V. Mihaila, V. Sîrbu)

DECIZIE

18 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecători

Oleg Sternioală  
Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Mariana Pitic

examinând recursurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, prin intermediul reprezentantului Maria Carabut-Margarint și de Firma „SARVN” Societate cu Răspundere Limitată și avocatul Denis Terioșchin,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Firma „SARVN” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 16 februarie 2017 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Firma „SARVN” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare SRL „SARVN”) solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/87 din 19 mai 2015.

În motivarea acțiunii s-a invocat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/87 din 19 mai 2015 „Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din xxxxx SRL „SARVN”, în schimbul terenului arendat din xxxxx”, s-a decis transmiterea în arendă a două loturi de pământ din str. xxxxx și respectiv str. xxxxx. Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, conform art.64 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28 decembrie 2006, a supus controlului obligatoriu de legalitate decizia menționată și a constatat că aceasta a fost adoptată contrar prevederilor legale.

A menționat că în temeiul art.68 al Legii privind administrația publică locală, prin notificarea nr. 1304/OT<sub>4</sub>-222 din 30 ianuarie 2017, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea, în termen de 30 de zile, a deciziei nr.3/87 din 19 mai 2015. Autoritatea publică locală emitentă

- Consiliul municipal Chișinău nu a adoptat nici o decizie cu privire la examinarea notificării înaintate de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, contrar prevederilor art. 15 alin.(2) din Legea contenciosului administrativ și art.68 alin.(3) din Legea privind administrația publică locală.

A declarat că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015 contravine prevederilor legale și urmează a fi anulată, deoarece în privința lotului transmis în arendă urmau a fi aplicate prevederile art.5 alin.(4) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 5 aprilie 2007, art.77 alin.(3), alin.(5) din Legea privind administrația publică locală, Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009. Or, organizarea licitației publice presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

A indicat că Consiliul municipal Chișinău la adoptarea deciziei contestate, nu a respectat prevederile art.9 alin. (2) din Legea privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale nr.317 din 18 iulie 2003, care stabilesc că actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

Prin hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și s-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/87 din 19 mai 2015 „Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din xxxxx SRL „SARVN”, în schimbul terenului arendat din xxxxx”.

Prin decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-au respins apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și SRL „SARVN” și s-a menținut hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

La 19 ianuarie 2018 Consiliul municipal Chișinău, prin intermediul reprezentantului Maria Carabut-Margarint, a declarat recurs împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia Consiliului municipal Chișinău a fost adoptată conform prevederilor legale și nu existau temeiuri de casare a acesteia, or, instanțele ierarhic inferioare nu au luat în considerare prevederile legale relevante și anume că înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizia consiliului local sau raional, în temeiul expertizei.

Precizează că decizia contestată a fost adoptată pornind de la cererea și actele depuse de către SRL „SARVN”, avizul și soluția urbanistică, elaborată în baza planului urbanistic de detaliu privind atribuirea în arendă a loturilor de pământ, planul de încadrare în teritoriu, avizul geodezic și geologic cu privire la alunecările de teren sub formă de deformații plastice, studiul de prefezabilitate (Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în volum redus) privind strămutarea terenului nefavorabil pentru construcție, numărul cadastral xxxxx, contractul de arendare nr. 5367/2010 din 10

iunie 2010, avizul Comisiei juridice, pentru ordinea publică și activitatea administrației publice locale, inclusiv în temeiul art. 911-922 din Codul civil, Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, prevederile Planului Urbanistic General de Dezvoltare al municipiului Chișinău, art. 9 din Codul funciar, Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și Legii privind administrația publică locală.

Conform prevederilor art. 42 al Codului funciar, art. 1, art. 8 al Legii privind proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, terenurile în cauză constituie proprietate municipală (bun din domeniul privat al administrației publice locale) și doar Consiliul municipal Chișinău este în drept să le gestioneze, în condițiile legii. Astfel, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009 „Cu privire la expunerea unor loturi de pământ la licitație și concursurilor funciare”, SRL „SARVN” a adjudecat dreptul de arendă a lotului de pământ cu suprafața 0,41 ha, din str. xxxxx. În baza deciziei sus-menționate a fost încheiat contractul de arendă funciară nr.5367/2010 din 10 iunie 2010. Conform prevederilor PUD și soluției urbanistice elaborate (în baza PUD), schimbul terenurilor a fost efectuată ținând cont și de Rapoartele de evaluare ale terenurilor.

În baza cererii și a actelor de proprietate depuse de către beneficiarul terenului, Primăria municipiului Chișinău i-a eliberat certificatele de urbanism pentru proiectare nr. 414/16 și 415/16 din 07 iulie 2016 și autorizația de construire nr.377-c/16 din 16 decembrie 2016 pentru proiectarea și construirea unor blocuri de locuințe cu parcare subterană.

Concomitent a indicat recurentul că la 22 decembrie 2009 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 14/1 cu privire la expunerea unor loturi de pământ la licitația funciară. Printre terenurile expuse la licitație a fost inclus și un teren de 0,41 ha, cu număr cadastral xxxxx, amplasat în adiacența străzii xxxxx, cu destinația - obiectiv comercial cu spații pentru prestarea serviciilor și deservirea populației. Ca urmare a desfășurării licitației din 23 aprilie 2010 a fost desemnat câștigător agentul economic SRL „SARVN”. Ulterior, ÎS „EHGeoM” a informat că terenul dat, de mai mulți ani, este expus alunecărilor de teren sub formă de deformații plastice, iar lucrările de construcție în cadrul sectorului vizat pot activa deplasări de teren.

La 09 februarie 2018 SRL „SARVN” și avocatul Denis Terioșchin au declarat recurs împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

În motivarea recursului s-a invocat că instanțele ierarhic inferioare la pronunțarea actelor de dispoziție au încălcat esențial normele de drept material prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată și au încălcat normele de drept procedural prin soluționarea problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Menționează că la 19 mai 2015, Consiliul municipal Chișinău, ca urmare a demersului și actelor prezentate de către SRL „SARVN”, planurile de situație a terenului, elaborat de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, studiul de prefizabilitate (PUD în volum redus-efectuat de Chișinăuproiect) privind

strămutarea terenului nefavorabil pentru construcție (nr. cadastral xxxxx), contractul de arendare nr. 5367/2010 din 10.06.2010, în temeiul art. 41, art. 42 și art. 46 Codul funciar, art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 911-922 din Codul civil, art. 14 alin. (2) lit. b)-lit. e), art. 19 alin. (4) și art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, a transmis în arendă, pe o perioadă de cinci ani, SRL „SARVN”, loturile de pământ cu suprafața de 0,2411 ha din str. xxxxx și cu suprafața de 0,1564 ha, din str. xxxxx, pentru proiectarea și construirea unui centru multifuncțional, în schimbul terenului arendat din str. xxxxx.

Declară că SRL „SARVN” la 13 octombrie 2015, prin cererea nr. 99 adresată Primăriei municipiului Chișinău, având în vedere reorganizarea SRL „SARVN” prin dezmembrare și crearea noii întreprinderi SRL „CVC Procons Plus”, a solicitat încheierea ulterioară cu SRL „CVC Procons Plus” a contractelor ce urmează a fi încheiate în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015. Astfel, în baza cererii și deciziei sus-menționate, la 06 noiembrie 2015, Primăria municipiului Chișinău (proprietar) și SRL „CVC Procons Plus” (arendaș) au semnat contractele de arendă nr. 6695/2015 și nr. 6696/2015, actele de predare-preluare și la 30 noiembrie 2015 au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx.

Indică recurentul că SRL „CVC Procons Plus” la 25 martie 2016, pe terenul cu număr cadastral xxxxx, a încheiat cu SRL „Globalconstruct-Grup” contractul de societate civilă nr. 254, iar la data de 09 septembrie 2016, pe terenul cu număr cadastral xxxxx, a încheiat cu SRL „Promilton” contractul de societate civilă nr. 9210. Au fost eliberate și certificate de urbanism, autorizația de construire nr. 377-c/16.

De asemenea, susține recurentul că prin notificarea nr. 1304/OT4-222 din 30 ianuarie 2017, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea în termen de 30 de zile a deciziei nr. 3/87 din 19 mai 2015. La 16 februarie 2017, cu nerespectarea termenului de 30 de zile, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat în instanța de contencios administrativ, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015. În opinia recurentului, instanța de judecată urma să restituie cererea, deoarece nu au fost respectate termenele prevăzute de art. 14, 15, 16, 17 al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000. Argumentul dat a fost invocat atât în cadrul examinării pricinii în instanța de fond, cât și cea de apel, însă a fost ignorat, prin ce la pronunțarea hotărârilor s-au încălcat esențial normele de drept material, neaplicându-se prevederile art. 16 alin. (1) și art. 17 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ.

Opinează că instanțele de judecată au soluționat problema drepturilor altor persoane care nu au fost implicate în proces, or, materialele cauzei atestă că SRL „CVC Procons Plus” este succesori în drepturi asupra loturilor de pământ aflate în litigiu, transmise în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015 și în baza căreia SRL „CVC Procons Plus” i-au fost eliberate certificate de urbanism, autorizații de construire și încheiate contracte de arendă funciară.

Afirmă că instanțele ierarhic inferioare, la pronunțarea hotărârilor, au considerat fondate motivele invocate de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat referitor la faptul că decizia Consiliului municipal Chișinău nr.

3/87 din 19 mai 2015 contravine prevederilor legale, deoarece conform art. 77 alin. (3) și alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrative-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Precizează că, SRL „SARVN” a devenit arendaș al terenului din str. xxxx în rezultatul licitației publice din 23 aprilie 2010, achitând suma de 320000,00 de lei). La efectuarea verificărilor geologice a depistat că terenul în cauză este nefavorabil pentru construcții. Ulterior a înaintat un demers Primăriei municipiului Chișinău referitor la posibilitatea schimbării terenului nefavorabil, anexând actele necesare în acest sens. Ca urmare, Consiliul municipal Chișinău a transmis în arendă, pe o perioadă de cinci ani, SRL „SARVN” loturile de pământ cu suprafața de 0,2411 ha, din str. xxxxx și cu suprafața de 0,1564 ha, din str. xxxxx, pentru proiectarea și construirea unui centru multifuncțional, în schimbul terenului arendat din str. xxxxx.

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

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 29 noiembrie 2017, iar Consiliul municipal Chișinău, prin intermediul reprezentantului Maria Carabut-Margarint, a declarat recurs la 19 ianuarie 2018, ceea ce denotă că recursul este în termen.

Cu referire la recursul declarat de SRL „SARVN” și avocatul Denis Terioșchin la 09 februarie 2017, instanța de recurs, la fel, îl consideră în termen, deoarece materialele cauzei atestă că decizia a fost expediată recurentului SRL „SARVN” la 14 decembrie 2017, însă date despre recepționarea acesteia lipsesc. Din textul recursului se distinge că recurentul a luat cunoștință de decizia contestată la data de 16 ianuarie 2018.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 28 martie 2018 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, prin intermediul reprezentantului Maria Carabut-Margarint și de SRL „SARVN” și avocatul Denis Terioșchin și va casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare în primă instanță, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c<sup>1</sup>) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimitând pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a

normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit. d) și f).

În contextul prevederilor art. 432 alin. (5) Cod de procedură civilă, temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

Instanțele ierarhic inferioare au constatat că prin decizia nr. 3/87 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. xxxxx și str. xxxxx Firmei „SARVN” SRL în schimbul terenului arendat din str. xxxx”, în baza demersului și actelor prezentate de către Firma „SARVN” SRL, planurile de situație a terenului întocmite de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, studiul de prefezabilitate (PUD în volum redus) privind strămutarea terenului nefavorabil pentru construcție (număr cadastral xxxxx), contractul de arendare nr. 5367/2010 din 10 iunie 2010, în temeiul art. 41, art.42, art. 46 din Codul funciar, art. 9 alin.(2) lit.h) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice, art. 911-922 din Codul civil, art. 14 alin.(2) lit.b)-lit.e), art. 19 alin.(4), art. 77 alin.(3) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2016 privind administrația publică locală, s-au dat în arendă, pe o perioadă de cinci ani, Firmei „SARVN” SRL loturi de pământ cu suprafața de 0,1564 ha din str. xxxxx și cu suprafața de 0,2411 ha din str. xxxx, pentru proiectarea și construirea unui centru multifuncțional în schimbul terenului arendat din str. xxxxx (Vol.I, f.d.8).

Prin cererea de chemare în judecată depusă la 16 februarie 2017 de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „SARVN”, s-a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/87 din 19 mai 2015 (Vol.I, f.d.3-5).

Prin hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Centru), menținută prin decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și s-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/87 din 19 mai 2015 „Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. xxxxx, SRL „SARVN”, în schimbul terenului arendat din xxxxx” (Vol.I, f.d.127, 136-142, 194-202).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că instanțele ierarhic inferioare fiind investite cu judecarea prezentei cauze, au admis încălcarea normelor de drept procedural.

Or, în contextul prevederilor art. 432 alin. (3) lit. d) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Inițial Colegiul notează că între Primăria municipiului Chișinău ca proprietar și Firma „SARVN” SRL ca arendaș, la 10 iunie 2010, a fost încheiat contractul de arendă nr. 5367/2010, conform căruia în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 14/1 din 22 decembrie 2009 și a procesului-verbal nr. 11 privind rezultatele negocierilor la licitația de obținere a dreptului de arendă a lotului de pământ din 23 aprilie 2010, a fost dat în arendă pe un termen de 15 ani lotul de pământ cu suprafața de 0,41 ari, cu număr cadastral xxxxx, din str. xxxxx, pentru proiectarea și construirea unui obiectiv comercial cu spații pentru prestarea serviciilor și deservirea populației (Vol. I, f.d.31-36). Conform pct. 1.3 al aceluiași contract, s-a indicat că până la încheierea prezentului contract, arendașul a achitat

suma de 320000 lei pentru adjudecarea dreptului de arendă a lotului de pământ, conform procesului verbal nr. 11 din 23 aprilie 2010 (Vol.I, f.d.31 verso).

Conform procesului verbal din 25 mai 2015 al Adunării Generale a asociațiilor persoanei juridice „SARVN” SRL s-a hotărât reorganizarea prin separare a Firmei „SARVN” SRL, IDNO xxxxx cu crearea unei Societăți cu Răspundere Limitată; s-a stabilit că Societatea cu Răspundere Limitată creată ca rezultat al reorganizării prin dezmembrare de la Firma „SARVN” SRL este succesoare în drepturi și obligațiuni în limita patrimoniului transmis; s-a inițiat procedura de reorganizare la Camera Înregistrării de Stat (Vol.I, f.d.60).

Procesul verbal din 02 septembrie 2015 al Adunării Generale a asociațiilor Firmei „SARVN” SRL reflectă hotărârea de aprobare a înregistrării modificărilor în statutul societății și în Registrul de stat al persoanelor juridice cu privire la reorganizarea Firmei „SARVN” SRL prin dezmembrare (separare) cu crearea unei noi întreprinderi: „CVC Procons Plus” SRL. La fel, s-a hotărât aprobarea constituirii unei societăți noi în rezultatul reorganizării prin dezmembrare –separare de la Firma „SARVN” SRL (Vol. I, f.d.62).

Din actul de transmitere (predare-primire) din 02 septembrie 2015 a activelor și pasivelor de la Firma „SARVN” SRL către SRL „CVC Procons Plus” rezultă că ultima a primit la bilanț următoarele active și pasive: active (total) -209778, 00 de lei (contract de arendă nr. 5367/2010 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Firma „SARVN” SRL a lotului de pământ cu număr cadastral xxxxx, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la 05 august 2010 nr. xxxxx); pasive (total) -209778 de lei, inclusiv: 1) capital social-270 lei; 2) profit nerapartizat -209508 lei (Vol. I, f.d.64).

Prin decizia din 13 octombrie 2015 a Camerei Înregistrării de Stat privind înregistrarea persoanei juridice, s-a înregistrat persoana juridică SRL „CVC Procons Plus”, IDNO xxxxx (Vol.I, f.d.61). La 13 octombrie 2015 a fost înregistrat statutul SRL „CVC Procons Plus” (Vol.I, f.d.65-72).

Astfel, la 13 octombrie 2015 SRL „SARVN” a depus o cerere către Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, prin care a solicitat încheierea cu SRL „CVC Procons Plus” a contractelor de arendă a loturilor de pământ cu suprafața de 0,1564 ha din str. xxxxx și cu suprafața de 0.2411 ha din str. xxxxx, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015 (Vol.I, f.d.59).

În acest sens, la 06 noiembrie 2015 a fost încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „CVC Procons Plus” contractul de arendă nr. 6695/2015 a lotului de pământ cu număr cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,1564 ha din str. xxxxx, pe un termen de cinci ani, pentru proiectarea și construirea unui centru multifuncțional, în schimbul terenului arendat din str. xxxxx, fiind întocmit și actul de predare-primire (Vol.I, f.d.45-47).

La 06 noiembrie 2015 a fost încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „CVC Procons Plus” contractul de arendă nr. 6696/2015 a lotului de pământ cu număr cadastral xxxxx, cu suprafața de 0.2411 ha din str. xxxxx, pe un termen de cinci ani, pentru proiectarea și construirea unui centru multifuncțional, în schimbul terenului arendat din str. xxxxx, fiind întocmit și actul de predare-primire (Vol.I, f.d.38-40).

Aici este de menționat că ambele contracte de arendă au fost încheiate în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015 (Vol.I, f.d.38 verso, f.d.45 verso), care și este obiectul litigiului, or, prin cererea de chemare în judecată depusă, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat contestă decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/87 din 19 mai 2015 (Vol.I, f.d.3-5).

În atare circumstanțe, Colegiul conchide că la examinarea cauzei se impunea necesitatea antrenării în proces a SRL „CVC Procons Plus”, ceea ce urmează a fi luat în considerare la rejudecarea cauzei, deoarece contractele de arendă încheiate cu această persoană juridică au avut la bază actul administrativ contestat și respectiv vizează drepturile și interesele SRL „CVC Procons Plus”, or, instanța de fond a omis acest aspect.

Art. 67 alin. (1) Cod de procedură civilă, prevede că persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți. Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că pentru a interveni în proces, intervenientul depune o cerere în care demonstrează interesul intervenției, menționând cărei părți se va alătura. Copia de pe cerere se înmânează ambelor părți.

În contextul prevederilor art. 67 alin. (3) Cod de procedură civilă, intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Art. 69 alin. (1) Cod de procedură civilă statuează că dacă în urma pronunțării hotărârii, partea în proces obține un drept față de intervenientul accesoriu sau acesta poate înainta pretenții împotriva ei, partea interesată este obligată să-l înștiințeze despre pornirea procesului și să prezinte în judecată un demers, solicitând introducerea lui în proces.

În acest scop, partea interesată depune în judecată o cerere, copia de pe care o expediază intervenientului accesoriu, precum și explicația dreptului acestuia de a interveni în proces în timp de 15 zile.

Raportând normele citate la circumstanțele pricinii, Colegiul reține că pentru justa soluționare a litigiului, urma a fi atrasă în proces SRL „CVC Procons Plus” care deține dreptul de arendă asupra terenurilor în baza actului administrativ contestat.

Respectiv, pronunțarea de către instanțele de judecată asupra legalității actului administrativ ar putea afecta drepturile persoanei care beneficiază de acest act.

De altfel, conform actului de transmitere (predare-primire) din 02 septembrie 2015 a activelor și pasivelor de la Firma „SARVN” SRL către SRL „CVC Procons Plus”, se distinge că SRL „CVC Procons Plus” urmează a fi succesorul în drepturi și obligații, primind la bilanț activele (contract de arendă nr. 5367/2010 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Firma „SARVN” SRL a lotului de pământ cu număr cadastral xxxxx, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la 05 august 2010 nr. xxxxx) (Vol.I, f.d.64).

Or, decizia contestată nr. 3/87 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău vizează darea în arendă a unor loturi de pământ din str. xxxxx Firmei „SARVN” SRL în schimbul terenului arendat din str. xxxxx, anume conform contractului de arendă nr. 5367/2010 încheiat la 10 iunie 2010 între Primăria municipiului Chișinău și Firma „SARVN” SRL.

În conformitate cu art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă pregătirea pentru dezbateri judiciare este obligatorie pentru orice pricină civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

De altfel, art. 185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă statuează că judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Din sensul normelor citate *supra*, este cert faptul că la etapa pregătirii pricinii pentru dezbaterile judiciare, actele judecătorului vizează și soluționarea problemei intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților, intervenienților. Astfel, pornind de la obiectul litigiului dedus judecării, instanța de recurs consideră că la examinarea prezentei cauze era necesară atragerea în proces a SRL „CVC Procons Plus”.

Mai mult ca atât, SRL „CVC Procons Plus” deținând aceste contracte de arendă, a obținut și certificatele de urbanism nr. 414/16 din 07 iulie 2016 (Vol.I, f.d.50) și nr. 415/16 din 07 iulie 2016 (Vol.I, f.d.43) ce țin de elaborarea documentației de proiect pentru construirea în limitele terenurilor arendate pentru construirea a câte un bloc de locuințe cu parcare auto subterană.

La cererea SRL „CVC Procons Plus”, Primăria municipiului Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 377-c/16 din 16 decembrie 2016 privind autorizarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuințe cu parcare auto subterană, cu nivelul pe verticală S+D+P+16E, în limitele terenului arendat cu număr cadastral xxxxx, din str. xxxxx (Vol.I, f.d.52).

În această ordine de idei, Colegiul apreciază ca fiind relevante argumentele recurentului precum că instanțele ierarhic inferioare au încălcat normele de drept procedural prin soluționarea problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Concomitent Colegiul notează că SRL „CVC Procons Plus” la 25 martie 2016 a încheiat cu SRL „Globalconstruct-Grup” contractul de societate civilă nr. 254 pe terenul cu număr cadastral xxxxx și la 09 septembrie 2016, contractul de societate civilă nr. 9210 cu SRL „Promilton” pe terenul cu număr cadastral xxxxx, argument invocat de recurent.

Astfel, la rejudecarea cauzei, instanța de judecată urmează a determina cercul de persoane ce urmează a fi antrenate în proces după caz, or, emiterea actului administrativ contestat a fost succedată de încheierea unor contracte cu alți agenți economici.

Colegiul notează că în contextul prevederilor art. 372 alin. (3) Cod de procedură civilă, în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părților, temeiul sau obiectul acțiunii și nici nu pot fi înaintate noi pretenții.

Or, actele de procedură privind pregătirea pricinii pentru dezbaterile judiciare reprezintă mijloacele juridice specifice puse de legiuitor la dispoziția instanței de judecată, prin prisma art. 185 Cod de procedură civilă, întru realizarea sarcinilor etapei de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare stipulate de 183 alin. (2) Cod de procedură civilă.

Pornind de la faptul că în instanța de apel nu poate fi schimbată calitatea procedurală a părților, respectiv nu poate fi soluționată problema intervenirii în proces a altor persoane, se impune rejudecarea cauzei în prima instanță. Or, încălcarea admisă de către primă instanță și de către instanța de apel și necesită a fi

elucidată la rejudecarea cauzei vizează stabilirea componenței participanților la proces în conformitate cu art. 183 Cod de procedură civilă.

Din considerentele menționate și având în vedere că instanțele ierarhic inferioare au admis încălcarea normelor de drept procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de admite recursurile, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit pornind de la pretențiile reclamantului, obiecțiile în coraport cu argumentele părților, stabilirea corectă a cercului participanților la proces, circumstanțele pricinii, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu prevederile art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c<sup>1</sup>) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

#### d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, prin intermediul reprezentantului Maria Carabut-Margarint și de Firma „SARVN” Societate cu Răspundere Limitată și avocatul Denis Terioșchin.

Se casează decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), adoptate în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Firma „SARVN” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la contestarea actului administrativ, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță-Judecătoria Chișinău (sediul Centru), în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic