

Prima instanță: (Judecătoria Centru, municipiul Chișinău) N. Mămăligă
Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) A. Panov, M. Anton, V. Cotorobai

ÎNCHEIERE

23 mai 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții Supreme de Justiție

în componența:
Președintele completului,
judecători

Oleg Sternioală
Luiza Gafton
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T",

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată "Iunitex", intervenienți accesorii ABC "Gurmandis" Societate cu Răspundere Limitată și Societatea cu Răspundere Limitată "Dacia 2000" cu privire la anularea deciziei și contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" și menținută hotărârea Judecătoria Centru, municipiul Chișinău din 29 noiembrie 2016,

c o n s t a t ă :

La 11 august 2014 Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată "Iunitex" cu privire la anularea deciziei și contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" a menționat că la 03 iulie 2014 au făcut cunoștință cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/23-17 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al Societății cu răspundere limitată „Iunitex” din bd. Mircea cel Bătrân” (fără a fi indicat numărul blocului, adresa juridică a imobilului) și alte documente care țin de decizia respectivă.

A precizat că la 22 iulie 2014, a înaintat Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cererea prealabilă, prin care a solicitat revocarea deciziei nr. 6/23-17 din 25 octombrie 2012, ca fiind ilegală și emisă contrar prevederilor legii.

A menționat că prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații

Funciare, urmează că responsabilii de la Primăria municipiului Chișinău se eschivează de la examinarea cererii prealabile, iar Consiliul municipal Chișinău nu a expediat nici un răspuns la cererea prealabilă.

Susține că Centrul comercial al Societății cu Răspundere Limitată „Nisa-T” este amplasat în Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, 2/1, în nemijlocita apropiere cu șantierul de construcție a Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, fără a fi îndeplinite cerințele pct.2.2 din decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 10/20-4 din 03 mai 1999 cu privire la construcția obiectivului în termen de doi ani și cerințele pct. 3.5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.44/23-18 din 18 aprilie 2006 referitor la efectuarea lucrărilor de construcție în termen de doi ani și darea în exploatare a obiectivului în termenul stabilit.

Relevă că potrivit Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 10011013, Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T” deține teren cu suprafața de 0,051 ha în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 august 1999.

Invocă faptul că pe acest teren, Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T” a efectuat construcția Centrului comercial conform tuturor rigorilor și cerințelor prevăzute de legislație, care a fost recepționat în baza procesului-verbal de recepție finală nr.628 din 09 august 2010 și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 03 noiembrie 2010.

A specificat că potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/23-17 din 25 octombrie 2012, acest teren a fost alocat Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” până la peretele edificiului Societății cu Răspundere Limitată „Nisa-T”.

Relatează de asemenea că prin dispoziția Primăriei municipiului Chișinău nr. 10/20-4 din 03 mai 1999, Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” i-a fost atribuit în arendă un lot de pământ cu suprafața de 0,11 ha situat pe Mircea cel Bătrân (fără a fi indicat numărul exact și numărul cadastral al terenului) pe un termen de 5 ani, pentru construcția unui Centru comercial, într-un termen de 2 ani, care de fapt nu a fost realizat, iar prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.44/23-18 din 18 aprilie 2006 s-a prelungit, pe o perioadă de cinci ani Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” termenul de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,11 ha situat pe bd. Mircea cel Bătrân.

A precizat că pe terenul privatizat de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” continuă lucrările de construcție, iar ultima creează impedimente Societății cu Răspundere Limitată „Nisa-T” în ce privește exploatarea Centrului comercial, dat în exploatare în 2010 și nu respectă prevederile legale existente.

Susține că Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” nu a îndeplinit cerințele pct.2.3 ale dispoziției nr. 10/20-4 din 03 mai 1999 și nu a construit obiectivul în termen de doi ani; nu a îndeplinit cerințele pct.3.5 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.44/23-18 din 18 aprilie 2006 de a efectua lucrările de construcție în termen de doi ani.

Relatează că decizia Consiliului municipal Chișinău nr.44/23-18 prin care s-a prelungit termenul de arendă a terenului aferent pe o perioadă de cinci ani, a fost adoptată la 18 aprilie 2006, astfel, termenul de arendă a terenului a expirat la 18 aprilie 2011 și prin urmare acest teren a revenit la Primăria municipiului Chișinău cu statutul anterior deținut - de teren public.

Prin urmare, consideră că la adoptarea deciziei nr.6/23-17, Consiliul municipal Chișinău nu a ținut cont de faptul că Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T” și-a înregistrat bunurile imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău în anii 1999 și 2010.

Astfel, terenul cu suprafața de 0,1115 ha din bd. Mircea cel Bătrân, mun. Chișinău urma a fi vândut la licitație deținătorului de terenuri adiacente, inclusiv Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T”, care nici nu a fost informată despre posibilitatea vânzării-cumpărării terenului adiacent.

Consideră că decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/23-17 din 25 octombrie 2012 avantajează doar Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, deoarece Consiliul municipal Chișinău a vândut terenul adiacent cu amenajările efectuate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T”, fără a se ține cont de faptul că ultima a investit surse financiare la amenajarea acestui teren adiacent.

Mai mult ca atât, Consiliul municipal Chișinău a atribuit Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” terenul adiacent până la peretele imobilului Societății cu Răspundere Limitată „Nisa-T”, prin ce a încălcat normativele stabilite de legislație.

La fel, consideră că urmează a fi anulat și actul subsecvent - contractul de vânzare-cumpărare nr. 6/23-17 din 16 ianuarie 2013 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, deoarece nu poate fi considerat legal un contract de vânzare-cumpărare care a avut drept temei juridic o decizie adoptată ilegal.

Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T” solicită anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/23-17 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” din bd. Mircea cel Bătrân” și anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent situat în municipiul Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, cu suprafața de 0,1115 ha, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” la 16 ianuarie 2013.

Prin încheierea protocolară din 01 aprilie 2015, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii ABC „Gurmandis” Societate cu Răspundere Limitată și Societatea cu Răspundere Limitată „Dacia 2000” (f.d. 102 Vol. II).

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 29 noiembrie 2016, acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Nisa-T” a fost respinsă (f.d. 64-75 Vol. IV).

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că nu este necesară expunerea la licitație publică a terenului aferent sau privatizat.

Astfel, prima instanță a concluzionat că cererea de privatizare a terenului aferent de către Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a fost însoțită de planul geometric, copia certificatului înregistrării de stat, certificatul de urbanism, autorizația de construire și actul de inspectare a construcției, contractul de arendă.

Deci, prima instanță a conchis că la cererea de privatizare, Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a prezentat actele confirmative ce permit vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, din care considerente a reținut ca fiind neîntemeiate argumentele reclamantului referitor la nerespectarea procedurii emiterii deciziei contestate.

La fel, prima instanță a reținut că deoarece s-a constatat legalitatea deciziei contestate, urmează a fi respins și capătul de cerere privind anularea contractului de vânzare-cumpărare

a terenului aferent încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată "Iunitex" și Primăria municipiului Chișinău la 16 ianuarie 2013.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 29 noiembrie 2016.

La 13 februarie 2018 Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" a declarat recurs împotriva hotărârilor judecătorești, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

Recurentul Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T", în motivarea recursului a menționat că la examinarea cauzei, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Susține că pârâții în ședințele de judecată nu au fost prezenți, iar Pretura Ciocana nu au fost atrasă ca parte în proces, astfel fiind încălcat dreptul recurentului la un proces echitabil.

Menționează că Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău nu au îndeplinit acțiunile elementare de măsurare și stabilire în teren a suprafeței, configurației și punctelor de cotitură ale terenului, acțiuni care urmau a fi efectuate la fața locului cu participarea adiacenților.

Or, la materialele cauzei nu este anexat actul de stabilire a hotarelor terenului care ar explica originea celor 0,015 ha, iar instanța de apel a adoptat soluția în lipsa actului de stabilire a hotarelor terenului privatizat de Societatea cu Răspundere Limitată "Iunitex", precum și documentul care ar confirma continuitatea relațiilor de arendă.

Totodată, invocă faptul că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 iulie 2017, imobilul Societății cu Răspundere Limitată "Iunitex" este construit prin ocuparea abuzivă a terenului proprietate municipală și urmează a fi demolat.

În concluzie, relevă că instanța de apel nu s-a pronunțat și nu a combătut toate argumentele invocate atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererea de apel, dar a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, remarcând în mod general unele probleme reținute de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului.

La 05 aprilie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T" a depus supliment la cererea de recurs, menționând că instanțele ierarhic inferioare au admis în calitate de probă de bază întru susținerea pozițiilor pârâților un înscris fără valoare juridică și anume Schema inginero-geodezică din 27 februarie 2012, aprobată de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, în baza căreia a avut loc privatizarea frauduloasă a terenului litigios.

La 12 aprilie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată "Iunitex" a depus referință la recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T", solicitând de a fi respins.

La 21 mai 2018, Societatea cu Răspundere Limitată "Iunitex" a depus referință la recursul suplimentar declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T", solicitând respingerea acestuia.

La 22 mai 2018, ABC "Gurmandis" Societate cu Răspundere Limitată prin intermediul avocatului Cobzac Daniel a depus referință la recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T", solicitând respingerea recursului și menținerea hotărârilor judecătorești.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 30 noiembrie 2017, însă date referitor la recepționarea de către părți a deciziei motivate, la materialele cauzei lipsesc.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recursul a fost declarat la 13 februarie 2018, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) 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. Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T", nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată "Nisa-T".

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

Oleg Sternioală

judecători

Luiza Gafton

Dumitru Mardari