

Dosarul nr. 3ra-1080/18

Prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Centru: C. Roșca  
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău: L. Bulgac, S. Gîrbu, Gr. Dașchevici

## Î N C H E I E R E

26 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Iulia Sîrcu  
Galina Stratulat  
Victor Burduh

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Consiliul mun. Chișinău,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat al Republicii Moldova împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Cubaj Prim” cu privire la contestarea actului administrativ și declararea nulității contractului de arendă a terenului,

împotriva deciziei din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, și menținută hotărârea din 11 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediu Centru

c o n s t a t ă :

La data de 27 iulie 2015, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Cubaj Prim” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 04 decembrie 2014, Consiliul mun. Chișinău a emis decizia nr.10/15-5 ”Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. XXXXX, SRL „Cubaj Prim””, prin care a fost dat în arendă, pe o perioadă de cinci ani, SRL „Cubaj Prim”, suplimentar terenului privat din str. XXXXX, lotul de pământ cu suprafața de 0,0165 ha, nr. cadastral XXXXX, pentru deservirea și exploatarea obiectivului existent, conform planului–anexă.

A declarat că sub aspectul legalității actului administrativ supra vizat, a fost efectuat un control în rezultatul căruia s-a constatat că acesta a fost emis cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare.

A susținut că la 08 iunie 2015, a înaintat Consiliului mun. Chișinău notificarea nr. 1304/OT4-1148, solicitând anularea deciziei nr.10/15-5 din 04 decembrie 2014, însă prin scrisoarea nr. 07-118/4055 din 23 iunie 2015, semnată de către Viceprimarul mun.

Chișinău – Nistor Grozavu, i s-a adus la cunoștință că nu au fost stabilite temeiuri de abrogare a actul administrativ contestat.

Consideră reclamantul că la emiterea deciziei nr.10/15-5 din 04 decembrie 2014, Consiliul mun. Chișinău a ignorat dispozițiile art. 5 alin. (4) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, care stipulează că, atribuirea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în gestiunea economică a întreprinderilor municipale, înstrăinarea, concesiunea, arendarea sau locațiunea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se efectuează în condițiile legii.

La fel, art. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, stabilește că bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

A menționat că potrivit Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus.

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

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

În contextul expus, a cerut Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat anularea deciziei nr.10/15-5 din 04 decembrie 2014 ”Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. XXXXX, SRL „Cubaj Prim””, emisă de Consiliul mun. Chișinău, ca fiind emisă contrar legii.

Pe parcursul examinării cauzei, și anume la 02 martie 2016, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și-a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând suplimentar declararea nulității contractului de arendă nr. 6667/2015 din 05 iunie 2015 a lotului de pământ cu suprafața nr. 0,0165, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Cubaj Prim”.

Prin hotărârea din 11 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost admisă, fiind anulată decizia nr.10/15-5 din 04 decembrie 2014 ”Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. XXXXX, SRL „Cubaj Prim””, emisă de Consiliul mun. Chișinău, și declarat nul contractul de arendă nr. 6667/2015 din 05 iunie 2015 a lotului de pământ cu suprafața nr. 0,0165, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Cubaj Prim”.

Prin decizia din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, și menținută hotărârea din 11 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediu Centru.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare și-au motivat soluțiile prin faptul că reieșind din prevederile legislației în vigoare înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Au stabilit instanțele de judecată ierarhic inferioare că la cazul speței procedura licitării dreptului de arendă urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, cu excepția celor lipsiți de acest drept și prioritatea prețului maxim propus.

Mai mult ca atât, conform art. 4 alin. (9) și (10) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului” la vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametrii și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente.

Or, în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzare-cumpărarea terenului, care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere aplicându-se inclusiv și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. În cazul în care, după parametrii și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Au notat instanțele de judecată ierarhic inferioare că dispozițiile Legii nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în special art. 14-16, expres reglementează procedura formării bunurilor imobile și doar după elucidarea posibilității formării bunului imobil pot fi aplicate, la caz, prevederile art. 4 alin. (9) și (10) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Au considerat instanțele de judecată ierarhic inferioare că argumentul Consiliului mun. Chișinău privind imposibilitatea formării terenului, cu suprafața nr. 0,0165, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, ca bun imobil de sine stătător, este neîntemeiat și declarativ, or, autoritatea publică locală nu a prezentat nicio probă concludentă în acest sens prin care s-ar fi confirmat faptul că până la darea în arendă SRL „Cubaj Prim” a terenului amplasat pe str. XXXXX, cu suprafața de 0,0165 ha, nr. cadastral XXXXX, pentru deservirea și exploatarea obiectivului existent, a fost respectată procedura prevăzută de Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

În consecință, au concluzionat instanțele de judecată ierarhic inferioare că decizia nr.10/15-5 din 04 decembrie 2014 ”Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. XXXXX, SRL „Cubaj Prim””, a fost emisă de Consiliul mun. Chișinău cu încălcarea legislației în vigoare, fiind evident faptul că nu a fost respectată procedura de dare în arendă a lotului de pământ respectiv, or, înstrăinarea, concesiunea, dare în arendă ori în locațiunea a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică.

Au mai reținut instanțele de judecată că și contractul de arendă nr. 6667/2015 din 05 iunie 2015 a lotului de pământ cu suprafața nr. 0,0165, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Cubaj Prim”, urmează a fi declarat nul, dat fiind faptul că acesta a fost încheiat în baza unui act administrativ emis contrar legii.

La 11 iunie 2018, Consiliul mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 11 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, ca neîntemeiată.

În susținerea recursului Consiliul mun. Chișinău a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, menționând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

De asemenea, a declarat recurentul că instanța de apel a ignorat prevederile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, care stipulează că terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente.

În 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, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă că copia deciziei din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa Consiliului mun. Chișinău la 08 mai 2018 (f.d. 131), însă lipsesc date când a fost recepționată de către recurent.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău la 11 iunie 2018, se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La data de 11 iulie 2018, în adresa intimatului Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și intervenientului accesoriu SRL „Cubaj Prim” au fost expediate copiile recursului declarat de către Consiliul mun. Chișinău, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, însă părțile nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Cod 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).

Conform prevederilor art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Nu poate fi reținut drept temei al admisibilității recursului argumentul Consiliului mun. Chișinău precum că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, deoarece fără specificarea prin ce s-a manifestat aceste încălcări și din care circumstanțe acestea rezultă, nu permite încadrarea în temeiurile prevăzute la art. 400 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că instanța de apel a ignorat prevederile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, care stipulează că terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente, or, la actele cauzei nu se atestă avizul (concluzia) inginerului cadastral privind imposibilitate formării lotului de pământ în litigiu ca un bun imobil separat cu acces la drumul public prin stabilirea dreptului de trecere după cum prevede art. 16 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Codul de procedură civilă are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar nu și temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării cauzei asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 lit. a) și art. 440 Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh