

Dosarul nr. 3ra-1126/2018

Prima instanță, Judecătoria Centru, mun. Chișinău (O. Tănase)
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, L.Pruteanu, I. Cotruță)

DECIZIE

17 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Iulia Sîrcu
Dumitru Visternicean
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Viorel Rusnac,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Viorel Rusnac
împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea refuzului,
obligarea emiterii deciziei și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la preț
normativ a terenului,

împotriva deciziei din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău prin care
a fost respins apelul declarat de Viorel Rusnac și menținută hotărârea din 01
aprilie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 26 mai 2015 Viorel Rusnac a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea refuzului,
obligarea emiterii deciziei și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la preț
normativ a terenului.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că conform certificatului de
moștenitor legal nr.3557 din 20 iunie 2012 și a hotărârii din 06 noiembrie 2013 a
Judecătoriei Botanica mun. Chișinău este proprietarul imobilului format din două
apartamente cu nr. cadastrale XXXXX, amplasat în XXXXX.

A menționat că pentru privatizarea și autentificarea dreptului asupra
terenului aferent s-a adresat cu cerere către autoritățile publice locale ale mun.
Chișinău, iar prin răspunsul din 25 februarie 2015 Consiliul mun. Chișinău l-a
informat că reclamantul nu a îndeplinit prevederile deciziei nr. 18/10-4 din 16
iunie 1994 emisă de Primăria mun. Chișinău.

Consideră refuzul Consiliului mun. Chișinău neîntemeiat și irelevant speței,
deoarece, prin decizia nr.18/10-4 din 16 iunie 1994 a Primăriei mun. Chișinău, au

fost stabilite raporturi între autoritate publică locală și Rusnac Tudor, actul adoptat nefiind opozabil reclamantului, întrucât a devenit proprietar al imobilului în temeiul altor acte.

A solicitat reclamantul anularea refuzului din 25 februarie 2015, obligarea emiterii deciziei corespunzătoare și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la preț normativ a terenului, aferent imobilului (construcției), format din două apartamente.

Prin hotărârea din 01 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

La 03 mai 2016 Viorel Rusnac a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 01 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, solicitând admiterea acesteia, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău a fost respinsă cererea de apel depusă de Viorel Rusnac și menținută hotărârea din 01 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

La 19 iunie 2018 Viorel Rusnac a depus recurs împotriva deciziei din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat dezacordul cu hotărârile judecătorești, deoarece instanțele au indicat în hotărâri că recurentul ar trebui să execute la moment decizia Primăriei mun. Chișinău nr.18/10-4 din 16 iunie 1994, însă acestea au evitat să indice în ce mod ar trebui executată decizia menționată atât timp cât bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX îi aparține cu drept de proprietate.

Astfel, consideră că decizia Primăriei mun. Chișinău nr.18/10-4 din 16 iunie 1994 privind obligarea de eliberare a spațiului locativ de către defunctul Tudor Rusnac nu poate fi executată sub nici o formă de către moștenitorul Viorel Rusnac, deoarece acesta deține în proprietate bunul imobil în cauză.

A menționat că prin refuzul din 25 februarie 2015, autoritatea publică locală nu s-a referit sub nici o formă asupra impedimentelor care ar sta la baza imposibilității privatizării terenului aferent celui de-al doilea apartament din imobilul respectiv cu nr. cadastral XXXXX amplasat în XXXXX care a ajuns în proprietatea recurentului conform hotărârii din 06 noiembrie 2013 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău.

A relatat că nu poate fi reținut argumentul instanțelor ierarhic inferioare referitor la faptul că bunul imobil ce aparține recurentului ar fi comun cu cel al lui Vasile Ursachi și Maria Ursachi, deoarece materialele cauzei denotă cu certitudine că construcția amplasată pe terenul din str. XXXXX este individuală, fiind formată din două apartamente și care nu se mărginește cu alte imobile din proprietatea terțelor persoane.

Consideră că prima instanță și instanța de apel au încălcat recurentului dreptul la un proces echitabil atunci când au căutat să invoce alte argumente care ar fi putut sta la baza refuzului cererii de privatizare a terenului aferent, or, în cazul în care la cererea recurentului cu privire la privatizarea terenului aferent nu ar fi fost anexate toate actele necesare și/sau ar fi existat persoane a căror drepturi

puteau fi afectate, acesta urma a fi respinsă cu invocarea obligatorie a motivelor respective.

A specificat că instanțele ierarhic inferioare au interpretat eronat legea și nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 28 noiembrie 2017.

La 18 aprilie 2018 reprezentantul lui Viorel Rusnac, avocatul Andrei Botnari a înaintat Judecătoria Chișinău, sediul Centru o cerere de eliberare a deciziei din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, iar la 25 aprilie 2018, acesta a recepționat decizia, fapt confirmat prin avizul de recepție (f.d.151). Alte date care ar confirma recepționarea de către recurent a deciziei instanței de apel la dosar lipsesc.

Astfel, recursul, declarat la 19 iunie 2018, este în termen.

Prin încheierea din 26 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, 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 necesar de a admite recursul declarat de Viorel Rusnac, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere parțială a 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.

Conform art.1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzat .

Materialele cauzei atestă cu certitudine că Viorel Rusnac s-a adresat către autoritățile publice locale ale mun. Chișinău cu cerere privind privatizarea și autentificarea dreptului de proprietate privată asupra lotului de teren aferent bunului imobil din str. XXXXX, care îi aparține cu drept de proprietate.

Prin răspunsul nr.01/1-09-386 din 25 februarie 2015 Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău a comunicat că cererea menționată a fost respinsă din motiv că nu au fost îndeplinite prevederile deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.18/10-4 din 16 iunie 1994 (f.d.10).

Ulterior, la 23 martie 2015 Viorel Rusnac s-a adresat cu cerere prealabilă

către Consiliul municipal Chișinău prin care a solicitat emiterea unei decizi corespunzătoare cu privire la privatizarea de către el a terenului aferent imobilului format din două apartamente amplasat în XXXXX (f.d.11).

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Viorel Rusnac a solicitat anularea refuzului din 25 februarie 2015, obligarea emiterii deciziei corespunzătoare și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la preț normativ a terenului, aferent imobilului (construcției), format din două apartamente.

Judecând cauza, prima instanță prin hotărârea din 01 aprilie 2016 a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Fiind investită cu judecarea apelului, instanța de apel prin decizia din 28 noiembrie 2017 a respins apelul declarat de Viorel Rusnac și a menținut hotărârea din 01 aprilie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că concluziile instanțelor de judecată sunt incorecte, cu aplicarea eronată a normelor de drept material din motivele ce urmează.

Conform art.14 alin. (2) lit.d) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art.6, pct.2 subpct.3) lit. d) din Legea nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Conform art.9 alin. (3) lit. b) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în domeniul privatizării, de competența autorității administrației publice locale este organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum și a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

Conform art.53 alin. (1) din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern.

Astfel, conform pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată loturile de pământ pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.984 din 21 septembrie 1996, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atît pînă la inițierea, cît și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la

primăria localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Reieșind din normele citate, instanța de recurs reține că la cererea persoanei interesate, Consiliul municipal este organul care decide asupra privatizării terenurilor aferente bunurilor care se privatizează sau care sunt private.

După cum rezultă din materialele cauzei Viorel Rusnac conform certificatului de moștenitor legal nr.3557 din 20 iunie 2012 a devenit proprietarul încăperii cu nr. cadastral XXXXX, iar conform hotărârii din 06 noiembrie 2013 a Judecătorei Botanica, mun. Chișinău a devenit proprietarul încăperii cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în str. XXXXX (f.d.8, 9).

Prin urmare, se atestă că Viorel Rusnac dispune de dreptul de a solicita transmiterea în proprietate privată a terenului aferent imobilului ce îi aparține cu drept de proprietate.

În aceste circumstanțe, Colegiul reține că Consiliul municipal Chișinău prin răspunsul nr.01/1-09-386 din 25 februarie 2015 a respins solicitarea lui Viorel Rusnac cu privire la privatizarea și autentificarea dreptului asupra terenului aferent construcțiilor pe care le deține cu drept de proprietate, din motivul că nu au fost îndeplinite prevederile deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.18/10-4 din 16 iunie 1994, fără a indica careva temeiuri de respingere prevăzute expres de lege.

Mai mult, decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 18/10-4 din 16 iunie 1996 care stă la baza respingerii cererii lui Viorel Rusnac, nu poate fi opozabilă recurentului, din moment ce tatăl acestuia, defunctul Tudor Rusnac nu a construit o casă de locuit pe terenul repartizat de pe str. Gh. Cucereanu, ci a privatizat bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX conform contractului de vânzare-cumpărare din 03 ianuarie 1997.

Or, prin decizia menționată defunctul a fost obligat de a elibera spațiul locativ care nu îi aparținea la momentul dat, iar prin contractul de vânzare-cumpărare din 03 noiembrie 1997 a devenit proprietar al bunului imobil, bun care ulterior a fost transmis în proprietate lui Viorel Rusnac.

Respectiv, se constată că refuzul Consiliului municipal Chișinău din 25 februarie 2015 este unul evaziv și incert, având în vedere că din conținutul acestuia nu rezultă clar motivele respingerii cererii lui Viorel Rusnac cu privire la privatizarea terenului aferent bunului imobil din str. XXXXX, or, recurentul dispune de actele necesare care dau dreptul la privatizare.

Astfel, se consideră neîntemeiat argumentul instanțelor de judecată cu privire la faptul că Viorel Rusnac nu poate pretinde la ilegalitatea refuzului Consiliului municipal Chișinău întrucât nu a îndeplinit prevederile art.14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată loturile de pământ pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.984 din 21 septembrie 1998, or din refuzul Consiliului municipal Chișinău din 25 februarie 2015 nu rezultă o astfel de constatare.

În acest context, instanța de recurs ajunge la concluzia că refuzul Consiliului municipal Chișinău din 25 februarie 2015 este unul ilegal, deoarece nu are temei legal, fiind emis în baza unei decizii care nu poate fi pusă în sarcina recurentului, odată ce ultimul deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

Reieșind din cele menționate și având în vedere că Viorel Rusnac dispune de

dreptul de a pretinde la dobândirea în proprietate a terenului aferent bunului imobil format din încăperile cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, iar Consiliul municipal este organul abilitat conform legii de a decide asupra privatizării terenurilor aferente bunurilor private, acesta urmează să examineze solicitarea dată în conformitate cu actele normative indicate supra.

Referitor la solicitarea lui Viorel Rusnac cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău la emiterea deciziei cu privire la privatizarea lotului de teren aferent bunului imobil și semnarea la preț normativ a contractului de vânzare-cumpărare a terenului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție o consideră neântemeiată, deoarece Consiliul municipal Chișinău nu poate fi obligat la emiterea unei decizii, acesta având doar dreptul de a decide asupra vânzării, privatizării, concesiunii sau dării în arendă sau în locațiune a bunurilor. Mai mult, conform atribuțiilor stabilite prin lege Consiliul municipal Chișinău fără concurența Primăriei mun. Chișinău nu poate fi obligat să semneze la preț normativ contractul de vânzare cumpărare a terenului, deoarece ar constitui o încălcare a limitelor competențelor atribuite de lege.

Ca urmare, reieșind din considerentele menționate și având în vedere faptul că circumstanțele cauzei au fost stabilite de către prima instanță și instanța de apel, însă normele de drept material au fost aplicate eronat, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Viorel Rusnac, a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și a emite o nouă hotărâre, prin care acțiunea lui Viorel Rusnac se admite parțial.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Viorel Rusnac.

Se casează decizia din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 01 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Viorel Rusnac împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea refuzului, obligarea emiterii deciziei și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la preț normativ a terenului și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Viorel Rusnac împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea refuzului, obligarea emiterii deciziei și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la preț normativ a terenului.

Se anulează, ca fiind ilegal, refuzul Consiliului municipal Chișinău din 25 februarie 2015.

Se obligă Consiliul municipal Chișinău să examineze cererea lui Viorel Rusnac cu privire la privatizarea terenului aferent bunului imobil din str. XXXXX în conformitate cu prevederile legale.

În rest acțiunea se respinge.
Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
Judecătorul

judcătorii

Iulia Sîrcu

Dumitru Visternicean

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari

Galina Stratulat