

DECIZIE

06 noiembrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Svetlana Filincova
Judecătorii Svetlana Novac, Ion Druță, Iurie Bejenaru, Galina Stratulat

examinînd recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Calman-Prim” cu privire la contestarea actului administrativ, împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2012, prin care acțiunea a fost respinsă

c o n s t a t ă

La 05 septembrie 2012 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Calman-Prim” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-11 din 15 mai 2012 s-a dispus darea în arendă pe o perioadă de 5 ani SRL „Calman-Prim” lotul de pămînt cu suprafața de 0,0636 ha, suplimentar la terenul privat din str. Visterniceni, 42, pentru efectuarea lucrărilor de amenajare și consolidare a taluzului împotriva alunecărilor de teren.

Oficiul teritorial Chișinău efectuînd controlul legalității deciziei menționate, consideră că aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederile legislației în vigoare.

Prin notificarea nr. 388-S/12 din 20 iulie 2012 Oficiul a solicitat organului emitent abrogarea deciziei nr. 4/18-11 din 15 mai 2012, însă, Consiliului municipal Chișinău nu s-a expus pe marginea notificării Oficiului.

Lotul de pămînt cu suprafața de 636 m.p. dat în arendă, este un teren liber de construcții, este proprietate municipală, poate fi format ca un bun separat, deoarece întrunește condițiile principale de formare a bunurilor imobile stipulate în art. 7 al Legii nr. 354 din 28.10.2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile”, precum și a Regulamentului aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 61 din 29.01.1999 care stabilește, că drept fundamentare tehnică a deciziei de formare a bunului imobil servesc proiectul planului cadastral sau geometric, precum și descrierea tehnică a bunului imobil, întocmite în modul stabilit.

Lotul menționat corespunde și reglementărilor pct. 92 și 93 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 5 din 05.01.1998, care expres prevede, că sînt considerate construibile, loturile care respectă

cumulativ următoarele condiții : front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lungimea parcelei. Astfel, la darea în arendă a lotului organul emitent nu a respectat prevederile art. art. 77(3),(5) al Legii nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 „Privind administrația publică locală și nu s-a expus bunul la licitație publică, organizată în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea

Guvernului nr.136 din 10.02.2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus. Totodată, organizarea licitației, presupunea liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Solicită reclamantul anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/18-11 din 15 mai 2012.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2012 acțiunea a fost respinsă.

La 08 iulie 2013 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs împotriva hotărârii primei instanțe, cerînd admiterea recursului, casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Recurentul în motivarea recursului a indicat că, hotărârea primei instanțe este ilegală și neîntemeiată, emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2012 și restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Actele cauzei denotă că, conform contractului de vânzare-cumpăre nr.3400 din 06 noiembrie 2007 SRL „Calman-Prim” a deținut în proprietate terenul cu suprafața de 0,00309 ha cu nr. cadastral 0100415100, str. Visterniceni 42 , care în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5-18-1 din 18 mai 2010 a fost schimbat loturile de pământ din str. Visterniceni nr.1 cu suprafața de 0,0178 ha și nr. 2 cu suprafața de 0,0131 ha, proprietate municipală, în scopul construirii unei stații de deservire tehnică a automobilelor cu încăperi de comerț și officii (f.d.8-19).

La 13 iulie 2010 SRL „Calman-Prim” a depus o cerere către Primăria mun. Chișinău; solicitînd darea în arendă a lotului de pământ, suplimentar celui privat din str. Visterniceni 42, pentru efectuarea lucrărilor de amenajare și consolidare a taluzului împotriva alunecărilor de teren anexînd la cerere : extrasele din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100415042, 0100415043; contractul de vânzare-cumpărare nr. 3400 din 06 noiembrie 2007; contractul de schimb de terenuri nr. 18305 din 30 iunie 2010; certificatul de înregistrare a întreprinderii; extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 253252 din 26 iulie 2012; soluția urbanistică elaborată de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare; recomandările studiului cu privire la condițiile geologice din zona dată (f.d.31-40).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.4/18-11 din 15 mai 2012 a fost dispusă darea în arendă pentru o perioadă de 5 ani SRL „Calman-Prim”, lotul de pământ cu suprafața de 0,0636 ha, suplimentar la terenul privat din str.Visterniceni 42, pentru efectuarea lucrărilor de amenajare și consolidare a taluzului împotriva alunecărilor de teren, conform planului. (f.d.7).

Colegiul reține că pronunțarea soluției sale prima instanță nu a luat în considerație faptul că la emiterea deciziei intimatului nu au fost prezentate și anexate la dosar studiul privind posibilitatea formării bunului imobil respectiv și avizul elaborat în acest sens.

Respectiv, în funcție de concluzia din studiu, cererea de formare a bunului imobil se acceptă sau se respinge de către executantul lucrărilor cadastrale.

În baza studiului se elaborează un aviz, care se prezintă solicitantului, privind posibilitatea formării bunului imobil. Dacă avizul este pozitiv, executantul lucrărilor cadastrale indică lucrările, precum și autorizațiile necesare efectuării lor, condițiile de care trebuie să se țină cont la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil.

Ulterior elucidării posibilității formării bunului imobil conform procedurii expuse, stabilite la art. 16 din Legea nr.354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, pot fi aplicabile, după caz, prevederile art.4 alin.(9) din Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care stabilesc 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.

La pronunțarea soluției, prima instanță urmează să constate dacă lotul de pământ dat în arendă SRL „Calman-Prim”, corespunde sau nu punctelor 92 și 93 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.5 din 05 ianuarie 1998.

Luând în considerație că conform art.42 Cod Funciar, terenurile din intravilan se află în proprietate municipală, urmează a fi verificată aplicabilitatea prevederilor art.77 alin.(5) din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, art.3, art.4 din Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede că, 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.

De asemenea este de menționat faptul că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenului cu suprafața de 0,0636 ha i s-a conferit numărul cadastral 0100415100, ceea ce confirmă posibilitatea formării acestuia ca un bun imobil independent.

În urma celor menționate, la rejudecarea pricinii prima instanță urmează să țină cont de cele menționate și să soluționeze litigiul aplicând întocmai normele de drept material și procedural, emițând o hotărâre temeinică și legală.

Având în vedere că Codul de procedură civilă modificat și completat prin Legea nr. 155 din 05 iulie 2012 nu prevede competența curților de apel de a judeca pricinile civile în primă instanță, pricina se restituie spre rejudecare în instanța de la locul aflării pârâtului – Judecătoria Centru mun. Chișinău.

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

d e c i d e

Se admite recursul declarat de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Calman-Prim” cu privire la contestarea actului administrativ, cu restituirea pricinii spre rejudecare după competență la Judecătoria Centru mun. Chișinău.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Svetlana Novac

Ion Druță

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat