

## ÎNCHEIERE

27 martie 2019

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru  
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Tudor Tofan, precum și Societatea cu Răspundere Limitată „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe Acțiuni „Unic” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primarului general al municipiului Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Avent” cu privire la contestarea actului administrativ, declararea nulității contractului de arendă funciară și compensarea cheltuielilor de judecată, și

la cererea de chemare în judecată depusă de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Avent” cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din data de 03 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-au respins apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, Primarul general al municipiului Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Avent”, s-a menținut hotărârea din data de 24 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 07 septembrie 2016 Societatea pe Acțiuni „Unic” (în continuare SA „Unic”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primarului general al municipiului Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Avent” (în continuare SRL „Avent”), prin care a solicitat contestarea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20 din data de 01 aprilie 2016 cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a loturilor pământ din str. xxxxxx cu SRL „Avent”, declararea nulității contractului de arendă funciară nr. 6755/2016 din 16 iunie 2016 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent”, compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că SA „Unic” în baza deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997 și titlului de autentificare a

dreptului deținătorului de teren nr. xxxxx din 13 aprilie 2000 deține în folosință terenul cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, bd. xxxxx. La 01 martie 2011, 20 august 2013 și 14 aprilie 2016 SA „Unic” a depus la Consiliul municipal Chișinău cereri, prin care a solicitat reperfectarea dreptului asupra acestui teren, care au rămas nesoluționate.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 a fost transmis în locațiune SRL „Avent” pe un termen de 10 ani lotul de pământ cu suprafața de 0,0927 ha, cu numărul cadastral xxxxx și, provizoriu, până la valorificarea după destinație conform prevederilor Planului de Urbanism General, lotul de pământ cu suprafața de 0,0193 ha, cu numărul cadastral xxxxx ambele situate în municipiul Chișinău, str. xxxxx.

SA „Unic” a considerat că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 este ilegală, ori la 24 aprilie 2015 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău i-a prezentat pentru coordonare proiectul deciziei cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a loturilor de pământ din str. xxxxx cu SRL „Avent”.

Prin răspunsul din 13 mai 2015 societatea reclamantă a informat Consiliul municipal Chișinău despre refuzul de a coordona proiectul de decizie, din motivul îngrădirii accesului la rezervorul de apă, fapt care pune în pericol securitatea antiincendiară a imobilului.

Mai mult ca atât, terenul propus pentru a fi transmis în locațiune SRL „Avent” se suprapune cu terenul cu nr. cadastral xxxxx ce aparține SA „Unic”.

SA „Unic” a relevat că la 13 aprilie 2016 a aflat despre faptul că proiectul deciziei cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a loturilor de pământ din str. xxxxx cu SRL „Avent” a fost votat de către Consiliul municipal Chișinău, dar încă nu a fost contrasemnat de secretarul Consiliului. Astfel, prin scrisorile din 19 aprilie 2016 și din 17 iunie 2016 a solicitat secretarului Consiliului municipal Chișinău de a nu contrasemna decizia nominalizată.

Prin răspunsul din 27 iunie 2016, recepționat la 30 iunie 2016, SA „Unic” a fost informată că secretarul Consiliului municipal Chișinău a contrasemnat decizia menționată supra, care a fost înregistrată la 01 aprilie 2016 sub nr. 1/20-27.

Nefiind de acord cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din data de 01 aprilie 2016 SA „Unic” a depus cerere prealabilă, prin care a solicitat revocarea/abrogarea acesteia, însă prin răspunsul din 04 august 2016, recepționat la 09 august 2016, a fost informată despre intenția de a nu satisface cererea prealabilă.

La 10 august 2016 a fost intabulat contractul de arendă funciară nr. 6755/2016, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Avent” la 16 iunie 2016, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016.

În opinia reprezentantului societății reclamante, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 și contractul de arendă funciară nr. 6755/2016 din 16 iunie 2016, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Avent”, a fost încălcat grav dreptul de folosință al SA „Unic” asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx.

SA „Unic” a mai indicat că prin decizia contestată i s-a încălcat și dreptul de a privatiza terenul adiacent în temeiul Legii nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice și Regulamentului cu privire la

vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Societatea reclamantă s-a considerat îndreptățită de a solicita anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20- 27 din 01 aprilie 2016, care reprezintă un act administrativ pasibil de a fi declarat nul în temeiul art. 26 din Legea contenciosului administrativ, iar pe cale de consecință, datorită caracterului subsecvent și contractul de arendă funciară nr. 6755/2016 din 16 iunie 2016, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Avent” ca fiind un act juridic lovit de nulitate absolută.

La 23 septembrie 2016 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Avent” cu privire la contestarea actului administrativ (vol. I, f.d. 85-87).

În motivarea acțiunii a menționat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 s-au transmis în arendă SRL „Avent” loturile de pământ cu suprafața de 0,0927 ha și cu suprafața de 0,0193 ha din str. xxxxx.

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a invocat că supunând controlului obligatoriu de legalitate decizia menționată, a constatat că aceasta a fost adoptată contrar prevederilor legale, ori la adoptarea actului administrativ, Consiliul municipal Chișinău nu a aplicat prevederile art. 9 alin.(2) din Legea nr.317 din 18 iulie 2003, art. 5 alin. (4) din Legea nr. 91-XVI din 5 aprilie 2007, art. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală, precum și dispozițiile Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care prevăd necesitatea organizării și desfășurării licitației.

Astfel, prin notificarea nr. 1304/OT4-1452 din 25 iulie 2016, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea, în termen de 30 de zile, a deciziei nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016. Însă, nu a fost adoptată nici o decizie cu privire la examinarea notificării înaintate.

Prin încheierea din 01 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a conexas cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SA „Unic” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primarul general al municipiului Chișinău și SRL „Avent” cu privire la contestarea actului administrativ, declararea nulității contractului de arendă funciară și compensarea cheltuielilor de judecată, cu cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Avent” cu privire la contestarea actului administrativ, pentru examinarea într-o singură procedură (vol. I, f.d. 80-81).

Prin hotărârea din 24 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-au admis acțiunile depuse de SA „Unic” și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, s-au anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a loturilor de pământ din str. xxxxx cu SRL „Avent” și contractul de arendă funciară nr. 6755/2016 din 16 iunie 2016, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Avent” (vol. I, f.d. 185, 192-200).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din data de 03 octombrie 2018 a respins apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului

Chișinău și SRL „Avent”, a menținut hotărârea din 24 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. II, f.d. 121, 122-126 recto-verso).

Instanțele de judecată au concluzionat că înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, care să asigure liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale. La caz, Consiliul municipal Chișinău la adoptarea deciziei nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 nu a ținut cont de prevederile legale, care guvernează procedura de dare în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale și, drept urmare, nu a desfășurat o licitație, motiv care servește drept temei de nulitate a actului administrativ.

Sub acest aspect s-a reținut că în cazul scoaterii la licitație publică a unui teren învecinat construcțiilor proprietate a SA „Unic”, ultima avea dreptul de a pretinde și participa la licitație pentru a primi în arendă sectorul de teren aferent proprietății sale.

La fel, instanțele inferioare au conchis că anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 1/20-27 din 01 aprilie 2016 atrage după sine nulitatea contractului de arendă nr. 6755/2016 din 16 iunie 2016, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Avent”, ca fiind act juridic încheiat în baza unui act administrativ anulat.

Subsecvent, instanțele inferioare au constatat că acțiunea depusă de SA „Unic” la 07 septembrie 2016 este în interiorul termenului legal, deoarece despre încălcarea drepturilor sale SA „Unic” a aflat la 27 iunie 2016, iar cererea prealabilă a fost depusă la 25 iulie 2016 și soluționată prin răspunsul din 09 august 2016.

La 11 decembrie 2018 Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de către Tudor Tofan, au declarat recurs împotriva deciziei din 03 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei din 03 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 24 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. III, f.d. 2-4, 8).

În motivarea recursului au invocat că instanțele inferioare eronat au constatat că cererea prealabilă și acțiunea depusă de SA „Unic” nu este tardivă, ori a aflat despre încălcarea pretinselor sale drepturi la 13 aprilie 2016, iar cererea prealabilă a fost depusă la 27 iulie 2017.

La fel, recurenții au opinat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea, și anume dispozițiile pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și art. 10<sup>1</sup> din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

La 28 decembrie 2018 SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili, a declarat recurs împotriva deciziei din 03 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să fie respinse acțiunile depuse de SA „Unic” și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat (vol. III, f.d. 9-13).

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

În acest sens recurentul SRL „Avent” a opinat că, instanța de apel nu a soluționat în fond apelul său, deoarece nu a dat răspuns la toate argumentele invocate în cererea de apel și nu a dat apreciere probelor noi prezentate în apel.

Deopotrivă, instanțele inferioare au constatat în mod eronat statutul juridic al lotului de pământ, care a fost transmis în arendă SRL „Avent”, iar acest fapt a condiționat aplicarea eronată a prevederilor art. 4 alin (9) din Legea nr. 1308 din 25 aprilie 1997 și art. 2 alin. (7) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 cu privire la petrecerea licitației publice.

Mai mult decât atât, Legea nr. 91-XVI din 05 mai 2007 a fost abrogată prin Legea nr. 29 din 05 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice (publicată în Monitorul Oficial la 04 mai 2018). Prin urmare, la soluționarea litigiului, instanța de apel nu putea aplica dispozițiile acestei legi.

Astfel, în speță, eronat s-a ajuns la concluzia că terenul arendat urma a fi expus la licitație publică. Or, atât decizia Consiliului municipal Chișinău, cât și contractul de arendă funciară sunt acte de prelungire a arendei funciare, prevăzute în deciziile Consiliului municipal nr. 8/10-1 din 13 aprilie 1999, nr. 22/24-17 din 27 aprilie 2005 și nr. 62/22-3 din 26 decembrie 2006, precum și a contractelor de arendă funciară nr. 1892/99 din 26 aprilie 1999, nr. 4356/2005 și acordul adițional din 12 mai 2005. Aceste decizii au fost coordonate cu SA „Unic”, deținătorul terenului învecinat și căruia, prin deciziile nominalizate, i-a fost micșorată suprafața terenului utilizat de ea gratis la acel moment.

Circumstanțele date exclud necesitatea petrecerii licitației publice, deoarece posibilitatea legală de a folosi acest teren pentru construcție o avea doar proprietarul imobilului SRL „Avent”, care era și unicul deținător de teren adiacent imobilului amplasat legal pe teren, până la intrarea în vigoare a Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007.

A mai indicat că Consiliul municipal Chișinău corect a aplicat normele legale, din motivul că SRL „Avent” este unicul deținător al terenului adiacent imobilului cu numărul cadastral xxxxx, drept urmare putea să încheie contract direct cu proprietarul terenului fără respectarea procedurii de licitație a terenului.

De altfel, instanța de apel incorect a constatat faptul suprapunerii terenurilor ce aparțin SRL „Avent” și SA „Unic”, or, pe acest fapt există o hotărâre judecătorească irevocabilă, și anume decizia din 14 august 2008 a Curții Supreme de Justiție, adoptată pe dosarul nr. 2re-254/08.

În conformitate cu art. 434, alin. (1) al Codului 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 la data de 03 octombrie 2018, a publicat-o pe portalul instanțelor de judecată la data de 01 noiembrie 2018, a expediat-o participanților la proces la 01 noiembrie 2018 ( f.d. 127). Confirmare privind recepționarea de către recurenți a deciziei contestate la materialele dosarului lipsește.

În aceste circumstanțe, recursurile depuse de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de către Tudor Tofan la 11 decembrie 2018 și de către SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili la 28 decembrie 2018, se consideră a fi depuse în termen.

Examinând temeiurile de admisibilitate ale recursurilor în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de către Tudor Tofan și de SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili sunt inadmisibil din următoarele considerente.

Verificând motivele de casare, invocate în recursuri, completul Colegiului atestă, că recurenții indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanțele de judecată au apreciat înscrisurile probatorii și au constatat circumstanțele cauzei. Nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

Conform regulilor din Secțiunea a 2-a din Capitolul XXXVIII al Codului 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.

Recursul exercitat conform secțiunii a 2 - a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procesual, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Astfel, completul Colegiului constată că argumentele invocate în recursuri nu pot constitui temei de casare a deciziei recurate, or, acesta nu se încadrează în cele expres stabilite la art. 432, alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu prevederilor art. 432, alin. (1) al Codului de procedură civilă părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procesual.

Aliniatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

În conformitate cu art. 433, lit. a) al Codului 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).

Totodată, potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, pe când în recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de către Tudor Tofan și de SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează că recursurile în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanțele de judecată, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurenților la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către recurenți nu pot constitui temei de admisibilitate a recursurilor, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă recurenții și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Din considerentele menționate instanța de recurs ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de către Tudor Tofan și de SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili inadmisibile.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, lit. a), 440, alin. (1) și (1<sup>1</sup>) ale Codului de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursurile, declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de către Tudor Tofan și de către Societatea cu Răspundere Limitată „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili, se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Mariana Pitic

judecătorii

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas