

Dosarul nr. 3ra-918/19

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud: V. Pădurari)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: A. Corcenco, D. Corolevschi, D. Stănilă)

Î N C H E I E R E

31 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Mariana Pitic
Sveatoslav Moldovan

examinând admisibilitatea recursurilor depuse de Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” cu privire la contestarea actului administrativ și declararea nulității contractului de locațiune a terenului,

împotriva deciziei din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a admis apelul declarat de Agenția Proprietății Publice, s-a casat integral hotărârea din 27 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a emis o hotărâre nouă de admitere în parte a acțiunii

c o n s t a t ă :

La 25 ianuarie 2017, Agenția Proprietății Publice a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” cu privire la contestarea actului administrativ și declararea nulității contractului de locațiune a terenului.

În motivarea acțiunii a indicat că la 09 noiembrie 2016 a recepționat răspunsul societății pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” nr. 150 din 03 noiembrie 2016, eliberat la demersul său nr. 03-1234 din 28 octombrie 2016 privind asigurarea legiferării dreptului de posesie/folosință asupra terenului nr. cadastral *****, situat în *****, din care a constatat că Primăria mun. Bălți în temeiul deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/57 din 27 septembrie 2012, a transmis terenul enunțat în locațiune societății pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” prin contractul de locațiune nr. ***** din 10 octombrie 2012, pe o perioadă de 20 de ani (28 septembrie 2012 – 27 septembrie 2032).

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului aferent construcțiilor proprietate privată a societății pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”, cu suprafața de 3.84 ha, nr. cadastral *****, este statul Republica Moldova.

Conform prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în locațiune/arendă de către Agenția Proprietății Publice.

Consideră că aprobarea de către Consiliul mun. Bălți a deciziei de perfectare a relațiilor funciare cu societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” prin încheierea contractului de locațiune a terenului proprietate publică aferent construcțiilor proprietate privată cu nr. cadastral *****, cu suprafața 3.84 ha, situat în *****, contravine actelor normative în vigoare și prejudiciază grav statul Republica Moldova.

Conform art. 321 alin. (2) din Codul civil, (până la modificările operate prin Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15 noiembrie 2018, în vigoare din 14 ianuarie 2019, cu unele excepții), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

A reținut că dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după statul Republica Moldova la 27 iunie 2000 în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Prin urmare, Consiliul mun. Bălți nu era în drept să dispună de bunul imobil în litigiu care nu-i aparține, or, în sensul dispozițiilor art. 315 din Codul civil, până la modificări, doar proprietarul, adică statul Republica Moldova, are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziții asupra bunului.

Pe lângă acestea, potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, doar Agenția Proprietății Publice are dreptul exclusiv de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent ce aparține de drept statului, însă prin acțiunile Consiliului mun. Bălți de atribuire în arendă a terenului în litigiu, cu încălcarea limitei împuternicirilor, s-au prejudiciat drepturile legale ale statului Republica Moldova în persoana Agenției Proprietății Publice.

Conform pct. 1¹ din Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente nr. 1428 din 16 decembrie 2008, proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sunt obligați, până la 1 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vânzare-cumpărare.

Astfel, în scopul delimitării bunurilor proprietate publică de stat – terenurilor, Agenția Relații Funciare și Cadastru în comun cu primăriile unităților administrativ-teritoriale, în coordonare cu Agenția Proprietății Publice, a inițiat procesul de verificare pe sectoare a listelor terenurilor proprietate publică a statului și de perfectare a listei terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, care urmează a fi administrate de către Agenția Proprietății Publice în temeiul art. 7 alin. (3) lit. f¹ din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007.

La 28 octombrie 2016, a înaintat societății pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” demersul nr. 03-1234, prin care a informat-o despre necesitatea perfectării, conform procedurii stabilite, a contractului de locațiune/arendă asupra terenului aferent construcției proprietate privată în termenul specificat în demers, însă prin răspunsul din 09 noiembrie 2016, i s-a comunicat că deja există un contract de locațiune valabil încheiat cu Primăria mun. Bălți.

La 18 noiembrie 2016, s-a adresat Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți cu cerere prealabilă, solicitând anularea pct. 2 din Anexa nr. 28 la decizia nr. 10/57 din 27 septembrie 2012 „Cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de arendă a terenurilor, modificarea contractelor de arendă a terenurilor, modificărilor în decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/42 din 26 iulie 2012 și abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr. 8/25 din 26 iunie 1995” și declararea nulității contractului de locațiune a terenului nr. ***** din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”.

Prin decizia nr. 14/38 din 22 decembrie 2016 a Consiliului mun. Bălți și scrisoarea nr. P-03-12/4332 din 20 decembrie 2016 a Primăriei mun. Bălți, cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată.

Astfel, a cerut Agenția Proprietății Publice, admiterea acțiunii, anularea refuzurilor a Consiliului mun. Bălți și a Primăriei mun. Bălți expuse în decizia nr. 14/38 din 22 decembrie 2016 și scrisoarea nr. P-03-12/4332 din 20 decembrie 2016 ca fiind ilegale; repunerea în termenul de contestare a deciziei nr. 10/57 din 27 septembrie 2012; constatarea faptului că Primăria mun. Bălți a transmis ilegal în locațiune terenul nr. cadastral *****, situat în *****; anularea pct. 2 din Anexa nr. 28 la decizia nr. 10/57 din 27 septembrie 2012 „Cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de arendă a terenurilor, modificarea contractelor de arendă a terenurilor, modificărilor în decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/42 din 26 iulie 2012 și abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr. 8/25 din 26 iunie 1995”, referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului nr. cadastral *****, situat în *****, precum și declararea nulității contractului de locațiune a terenului nr. ***** din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”.

Prin hotărârea din 27 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a repus în termenul de prescripție acțiunea Agenției Proprietății Publice și s-a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, s-a admis apelul declarat de Agenția Proprietății Publice, s-a casat integral hotărârea din 27 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a emis o hotărâre nouă de admitere în parte a acțiunii.

S-a recunoscut ca fiind ilegal refuzul Consiliului mun. Bălți cu privire la anularea pct. 2 din Anexa nr. 28 la decizia nr. 10/57 din 27 septembrie 2012 și s-a anulat pct. 2 din Anexa nr. 28 la decizia nr. 10/57 din 27 septembrie 2012 „Cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de arendă a terenurilor, modificarea contractelor de arendă a terenurilor, modificărilor în decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/42 din 26 iulie 2012 și abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr. 8/25 din 26 iunie 1995”, referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului nr. cadastral *****, situat în *****.

În rest, acțiunea în partea declarării nulității contractului de locațiune a terenului nr. ***** din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”, a fost respinsă.

Instanța de apel a motivat soluția că prima instanță greșit a ajuns la concluzia de a repune acțiunea Agenției Proprietății Publice privind contestarea actului administrativ în termenul de prescripție, or, reclamanta nu a omis acest termen, încadrându-se în termenul prevăzut de lege pentru contestarea actului administrativ atât pe cale extrajudiciară – 18 noiembrie 2016, data depunerii cererii prelabile, cât și pe cale judiciară – 25 ianuarie

2017, data depunerii acțiunii, având în vedere că pe cale extrajudiciară acesta a început să curgă din momentul comunicării actului administrativ contestat – 09 noiembrie 2016 și nu din momentul emiterii lui – 27 septembrie 2012.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului în litigiu nr. cadastral *****, situat în *****, este statul Republica Moldova, al cărui drept de proprietate asupra acestui imobil a fost înregistrat la 27 iunie 2000 în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Autoritățile publice locale ilegal au permis perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractului de locațiune a terenului asupra căruia la momentul emiterii actului administrativ contestat, nu au dobândit dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra acestuia conform legislației în vigoare.

Or, la momentul emiterii deciziei nr. 10/57 din 27 septembrie 2012, în partea pct. 2 din Anexa nr. 28 la această decizie, referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului nr. cadastral *****, situat în *****, dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil nu era înregistrat după autoritatea publică a mun. Bălți, dar după statul Republica Moldova.

Pretenția Agenției Proprietății Publice privind declararea nulității contractului de locațiune a terenului nr. ***** din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”, a fost respinsă din motiv că a fost înaintată față de un pârât necorespunzător, or, respectivul contract a fost încheiat nemijlocit între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”, iar societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” în procesul dat de judecată are calitatea de intervenient accesoriu și nu de pârât.

La 28 mai 2019, Agenția Proprietății Publice a depus cerere de recurs, solicitând admiterea acesteia, casarea parțială a deciziei din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, în partea respingerii pretenției privind declararea nulității contractului de locațiune nr. ***** din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”, cu emiterea în această parte a unei decizii noi de admitere a acțiunii.

În susținerea recursului Agenția Proprietății Publice a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Bălți a examinat superficial prezenta speță, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

A declarat că contractul de locațiune nr. ***** din 10 octombrie 2012 este un act subsecvent ce cade sub sancțiunea nulității, or, acesta a fost încheiat între Primăria mun. Bălți și societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” în baza deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/57 din 27 septembrie 2012, care a fost anulată în partea pct. 2 din Anexa nr. 28 la această decizie, referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului nr. cadastral *****, situat în *****.

Mai mult ca atât, efectele nulității pot avea impact și asupra terților, atunci când aceștia au dobândit drepturi de la partea împotriva căreia s-a declarat nulitatea.

Respectiv, anularea actului inițial, adică a pct. 2 din Anexa nr. 28 la decizia nr. 10/57 din 27 septembrie 2012, referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului nr. cadastral *****, situat în *****, atrage și nulitatea contractului de locațiune nr. ***** din 10 octombrie 2012.

La 18 iunie 2019, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți, prin intermediul reprezentantului Iaroslavna Samotughina în baza procurilor din 31 iulie 2018 și 26

septembrie 2018, au depus cerere de recurs, solicitând admiterea acesteia, casarea integrală a deciziei din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți și menținerea hotărârii din 27 iulie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Central.

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

La 24 iunie 2019, în adresa Agenției Proprietății Publice și societății pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți”, a fost expediată copia recursului depus de către Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referințelor.

La 04 iulie 2019, societatea pe acțiuni „Întreprinderea de transport nr. 7 mun. Bălți” a depus referință, menționând că instanța de apel just a reținut că pretenția Agenției Proprietății Publice privind declararea nulității contractului de locațiune a terenului nr. ***** din 10 octombrie 2012 încheiat cu Primăria mun. Bălți, a fost înaintată față de un pârât necorespunzător, or, respectivul contract a fost încheiat nemijlocit între ea și Primăria mun. Bălți, iar în procesul dat de judecată are calitatea de intervenient accesoriu și nu de pârât.

Alte referințe nu au fost depuse.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că prezentul litigiu a fost soluționat în baza Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

Prin Legea nr. 116 din data de 19 iulie 2018, a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

Conform art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 01 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

Conform art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, însă rezultând din aceeași normă legală, Completul specializat va examina admisibilitatea cererii de recurs prin prisma prevederilor Codului de procedură civilă, având în vedere că prezenta procedură de contencios administrativ a fost inițiată până la intrarea în vigoare a Codului administrativ.

În conformitate cu art. 434 din 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei din 27 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți a fost expediată în adresa Agenției Proprietății Publice, Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți la 15 aprilie 2019 (f.d. 189).

Agencia Proprietății Publice a recepționat copia deciziei din 27 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău la 18 aprilie 2019, fapt ce rezultă din avizul de recepție (f.d.

190), însă nu se atestă date când decizia contestată a fost recepționată de către Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți.

Cererile de recurs au fost depuse la 28 mai 2019 și respectiv la 18 iunie 2019, adică în termenul prevăzut de lege.

Examinând temeiurile recursurilor depuse de către Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul 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 procedural.

Alineatele (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) din 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) din Codul de procedură civilă.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile depuse de către Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursurile depuse se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că 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 ei în fapt.

În acest context, completul specializat al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII din 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) din 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 din Codul de procedură civilă, însă, din recursurile depuse nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibile recursurile depuse de către Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți.

În conformitate cu art. 193, 195, 230 și 258 alin. (3) din Codul administrativ, art. 270, 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursurile depuse de Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți, se declară inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Mariana Pitic

Sveatoslav Moldovan