

Dosarul nr. 3ra-908/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud: O.Boțan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: E. Palanciuc, A. Malîi, V. Clima)

DECIZIE

9 octombrie 2019

mun. Chișinău

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

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Sveatoslav Moldovan
Iurie Bejenaru
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul depus de Agenția Proprietății Publice,
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Finpar Invest” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Centrul Internațional de Expoziție „Moldexpo” Societatea pe Acțiuni, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Primăria mun. Chișinău și Ministerul Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova cu privire la recunoașterea ilegalității răspunsului și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunurilor imobile deținute în proprietate,

împotriva deciziei din 13 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Agenția Proprietății Publice și Centrul Internațional de Expoziție „Moldexpo” Societatea pe Acțiuni și a fost menținută hotărârea din 24 august 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani,

c o n s t a t ă:

La 29 ianuarie 2015, ÎCS „Finpar Invest” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău cu privire la recunoașterea ilegalității răspunsului și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunurilor imobile deținute în proprietate.

În motivarea acțiunii a indicat că întreprinderea deține cu drept de proprietate bunurile imobile amplasate în XXXX, str. XXXX, cu nr. cadastrale XXXX, XXXX și XXXX, drept supus înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile.

ÎCS „Finpar Invest” SRL a indicat că la 12 noiembrie 2014 s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu cerere în forma stabilită prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, prin care a solicitat cumpărarea - privatizarea terenului cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX,

str. XXXX, la care au fost anexate actele prevăzute de Regulamentul aprobat cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice din 21 noiembrie 2014, cererea de cumpărare-privatizare a terenului aferent imobilelor deținute cu drept de proprietate de ÎCS „Finpar Ivest” SRL a fost respinsă.

Reclamanta a considerat că refuzul Agenției Proprietății Publice este neîntemeiat și lipsit de suport legal, deoarece pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, la care s-a referit Agenția, nu conține o anumită interdicție pentru încheierea contractului de vânzare-privatizare a terenului aferent imobilelor deținute cu drept de proprietate.

A arătat că referirile Agenției Proprietății Publice la Hotărârea Guvernului nr. 635 din 28 august 2012, sunt neîntemeiate, or, terenul litigios nu este indicat în această hotărâre.

Întreprinderea a menționat că în temeiul pct. 7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente și art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, are dreptul legal de a solicita cumpărarea-privatizarea terenului aferent construcțiilor pe care le deține cu drept de proprietate

ÎCS „Finpar Ivest” SRL a solicitat recunoașterea ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice din 21 noiembrie 2014, obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze și să încheie contractul privind cumpărarea (privatizarea) de ÎCS „Finpar Invest” SRL a terenului cu suprafața de 1.1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, str. XXXX, aferent imobilelor cu nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX.

Prin încheierea din 9 martie 2015 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău a fost atrasă în proces, în calitate de intervenient accesoriu, Agenția Relații Funciare și Cadastru și CIE „Moldexpo” SA. (f.d.90-91, vol. I)

Prin încheierea din 24 decembrie 2015 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău a fost atras în proces Ministerul Economiei al RM. (f.d. 154-155, vol. I)

Prin hotărârea din 24 august 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Finpar Invest” SRL. A fost recunoscut ilegal refuzul Agenției Proprietății Publice din 24 noiembrie 2014. A fost obligată Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie contractul privind cumpărarea-privatizarea de ÎCS „Finpar Invest” SRL a terenului cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX, str. XXXX, aferent bunurilor imobile nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04.

La 8 septembrie 2018, prin intermediul oficiului poștal, Agenția Proprietății Publice a declarat apel împotriva hotărârii din 24 august 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

La 11 septembrie 2018, CIE „Moldexpo” SA a declarat apel împotriva hotărârii din 24 august 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

Prin decizia din 13 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de Agenția Proprietății Publice și Centrul Internațional de Expoziție „Moldexpo” Societatea pe Acțiuni și a fost menținută hotărârea din 24 august 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

La 28 mai 2019, Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva deciziei din 13 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În susținerea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, prin care a fost menținută hotărârea primei instanțe, considerându-le neîntemeiate și ilegale, prin faptul că au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept procedural și material, fiind apreciate incorect probele administrate la dosar.

În acest sens, a indicat în baza Legii nr. 360-XV din 31 iulie 2003 a fost declarată proprietate exclusivă a statului, teritoriul cu suprafața de 30 ha, care include o parte a teritoriului parcului „Valea Morilor” cu suprafața de 4 ha, adiacent terenului cu 24 ha, transmis în folosința Administrației Zonei Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău”.

Suplimentar a indicat că prin Hotărârea Guvernului nr. 635 din 28 august 2012 cu privire la transmiterea unor bunuri imobile, s-a dispus transmiterea din folosința Administrației Zonei Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” în folosința CIE „Mopldexpo” SA terenurile separate ce constituie proprietate exclusivă a statului, cu suprafața de 1,8 ha, amplasate în XXXX, str. XXXX (nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, 0100201.556, XXXX, în proporție de 36,97% din suprafața acestora, precum și un teren adiacent cu suprafața de 4 ha, proprietate exclusivă a statului, din teritoriul parcului „Valea Morilor” cu nr. cadastral 0100201.539.

Astfel, terenul are statut de parc, or, în conformitate cu art. 47 din Codul funciar, acesta este determinat ca teren de uz public.

Conform borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 23 octombrie 2014 eliberat de Agenția Relații Funciare și cadastru, terenul cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX este declarat proprietatea exclusivă a statului în temeiul art. 1 lit. a) al Legii nr. 360-XV din 31 iulie 2003 privind declararea unei părți a teritoriului parcului „Valea Morilor” din mun. Chișinău drept proprietate exclusivă a statului.

Ca urmare, privatizarea terenului menționat este contrară pct. 4 a Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente 1428 din 16 decembrie 2008, care nu se aplică terenurilor din domeniul public.

Sub un alt aspect, procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente proprietate publică de stat aferente proprietate publică de stat aferent bunului imobil proprietate privată a reclamantei/intimate contravine prevederilor Legii nr. 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Așadar, Planurile geometrice prezentate ca probe nu au fost aprobate de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Mai mult, la cererea de procurare nu era anexat avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul, și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, adică a Ministerului Economiei și Infrastructurii.

Agenția Proprietății Publice și-a întemeiat prezentul recurs în baza prevederilor art. 432 alin. (2), (3), (4) al Codului de procedură civilă, art. 2 al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 5 aprilie 2007.

Agenția Proprietății Publice a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Instanța de recurs precizează că prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) Cod administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 1 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din data de 10 februarie 2000.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că decizia contestată a fost emisă până la intrarea în vigoare a Codului administrativ.

Respectiv, termenul de declarare al recursului urmează fi calculat conform dispozițiilor instituite de Codul de procedură civilă.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 13 februarie 2019, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă, la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 28 mai 2019, este în termen.

Articolul 258 alin. (3) din Codul administrativ statuează că 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.

Astfel, procedura de contencios administrativ dedusă judecății în prezenta speță urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul emiterii actului administrativ, și anume, a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 1 aprilie 2019).

În conformitate cu prevederile art. 247 Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Examinând materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă decizie, din următoarele considerente.

Articolul 194 alin. (2) Cod administrativ indică că în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

În conformitate cu prevederile articolului 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform

prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169-171.

În baza art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În accepțiunea art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În acord cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, potrivit art. 130 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitoare la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu art. 1 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ, în vigoare la data adresării și examinării prezentei acțiuni, contenciosul administrativ ca instituție juridică are drept scop contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept.

Conform dispozițiilor art. 16 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă, sau nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

Potrivit art. 25 alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotărâri, respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție.

Din materialele cauzei s-a constatat că dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 01000201.977, amplasat în mun. Chișinău, str. XXXX, a fost înregistrat după Statul Republica Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile, dreptul de folosință asupra acestui bun imobil aparține CIE „Moldexpo” SA, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și deciziilor cu privire la formarea bunului imobil, iar dreptul de locațiune asupra bunului imobil (22.03.2012-22.03.2037) aparține ÎCS „Finpar Invest” SRL în baza contractului de locațiune nr. 56 din 22 martie 2012 și Acordurilor adiționale nr. 1 din 22 martie 2012, nr. 2 din 11 mai 2012, nr. 3 din 25 iunie 2012, nr. 4 din 18 septembrie 2012 și nr. 5 din 17 iulie 2014, înregistrate la 22 iulie 2014. (f.d. 17-19, vol.I)

Conform aceleiași extras din Registrul bunurilor imobile, bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02 și XXXX.03, cu destinația pentru construcții, aparțin cu drept de proprietate ÎCS „Finpar Invest” SRL, construcții ce sunt amplasate pe terenul cu nr. cadastral 01000201.977, care la rândul său aparține Statului Republica Moldova.

Potrivit contractului de locațiune nr. 56 din 22 martie 2012, CIE „Moldexpo” SA în calitate de locator, cu acordul Ministerului Economiei al Republicii Moldova a acordat în locațiune ÎCS „Finpar Invest” SRL în calitate de locatar, terenul aferent pavilioanelor nr. 6 și nr. 7 cu nr. cadastrale 0100201560.01 și nr. 0100201561.01, cu suprafața de 2862 m². (f.d. 35-38, vol.I)

S-a stabilit în baza actului de primire-predare din 22 martie 2012, Anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 56 din 22 martie 2012 că CIE „Moldexpo” SA în calitate de locator a transmis în folosință și posesie terenul menționat în pct. 1.1. al contractului de locațiune nr. 56 din 22 martie 2012, ÎCS „Finpar Invest” SRL în calitate de locatar. (f.d. 39, vol.I)

Prin Acordul adițional nr. 1 din 22 martie 2012, care a intrat în vigoare la 6 august 2012, părțile contractuale au extins obiectul locațiunii asupra terenurilor pe care sunt amplasate pavilioanele proprietate ÎCS „Finpar Invest” SRL, respectiv cu 919 m² pentru bunul imobil cu nr. cadastral 0100201560.01 și 906 m² pentru bunul imobil cu nr. cadastral 0100201561.01, astfel încât suprafața locațiunii a constituit 4687 m². (f.d. 41, vol.I)

Prin Acordul adițional nr. 2 din 11 mai 2012, CIE „Moldexpo” SA a permis demolarea pavilioanelor existente nr. 6 și 7 și construirea imobilului – complex de studiouri „Media City”. (f.d. 43, vol.I)

Iar, ulterior conform Acordurilor adiționale nr. 3 și 4 din 25 iunie 2012, și respectiv, din 18 septembrie 2012, însoțite de actele de primire-predare, părțile au modificat și completat obiectul contractului, și anume, la pct. 1.1. transmiterea în posesiune și folosință temporară, contra plată de la locator către locatar a terenului aferent pavilioanelor nr. 6 (0100201560.01) și nr. 7 (0100201561.01) cu suprafața de 2961 m², precum și a terenului cu suprafața de 919 m² (0.0906 ha) pe care este amplasat pavilionul nr. 6, terenul cu suprafața de 906 m² (0.0906 ha) pe care este amplasat pavilionul nr. 7, ceea ce reprezintă în total suprafața de 4786 m². S-a permis demolarea pavilioanelor nr. 6 și 7 existente și construcția imobilului „Complex de studiouri „Media City”. (45-49, vol.I)

Potrivit Acordului adițional nr. 5 din 17 iulie 2014, a fost modificat pct. 1.1. al contractului, și anume, transmiterea în posesie și folosință temporară, contra plată de la locator la locatar, a terenului cu suprafața de 1.1703 ha cu nr. cadastral XXXX aferent imobilelor (construcțiilor), cu nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04, proprietate privată ÎCS „Finpar Invest” SRL. (f.d. 53, vol.I)

Este cert și faptul că în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 320 din 17 iunie 2014, ÎCS „Finpar Invest” SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, cu nr. cadastrale XXXX.02, suprafața totală de 2742,5 m.p. și nr. cadastral XXXX.04, suprafața de 54,6 m.p., iar în temeiul actului de primire-predare din 1 august 2013, ÎCS „Finpar Invest” SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr.

cadastral 0100201.004.07, construcție comercială cu suprafața totală de 1431,7 m.p. (f.d. 20-22, 34 vol.I)

S-a constatat că în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 8543 din 6 noiembrie 2013, ÎM Moldo-Italiană „Trevizo” SRL în calitate de vânzător a înstrăinat ÎCS „Finpar Invest” SRL bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. XXXX, cu nr. cadastral XXXX.01, și anume, construcția comercială, prestarea serviciilor cu suprafața totală de 152,5 m.p., care este amplasată pe teren – modul de folosință – pentru construcții, cu suprafața de 0,0156 ha, cu nr. cadastral XXXX, care nu servește obiect al prezentului contract și se află în folosința CIE „Moldexpo” SA. (f.d. 26-28, vol.I)

Urmare, ÎCS „Finpar Invest” SRL a depus la Agenția Proprietății Publice o cerere cu privire la cumpărarea terenului aferent imobilului „Media City” cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, str. XXXX, la care a anexat Planul geometric (cadastral) al terenului XXXX din 30 octombrie 2014, borderoul de calul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, copia certificatului înregistrării de stat a întreprinderii din 17 septembrie 2010, copia extrasului din Registrul de stat al persoanei juridice din 13 august 2014, copia autentificată a extrasului din Registrul bunurilor imobile din 12 septembrie 2014; copia procesului-verbal de recepție finală nr. 320 din 17 iunie 2014, copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 8543 din 6 noiembrie 2013; copia deciziei privind înregistrarea modificărilor din 17 iunie 2013 și actul adițional nr. 559 din 17 iunie 2013, precum și copiile contractului de locațiune nr. 56 din 22 iunie 2012 și Acordurile adiționale la acesta. (f.d. 4, vol.I)

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-1458 din 21 noiembrie 2014, ÎCS „Finpar Invest” SRL a fost informată că terenul respectiv a fost transmis, în temeiul Hotărârii de Guvern nr. 635 din 28 august 2012 cu privire la transmiterea unor bunuri imobile, CIE „Moldexpo” SA cu specificația că terenurile transmise fac obiectul exclusiv al proprietății de stat, iar reieșind din cele expuse, a restituit setul de acte prezentate. (f.d. 5, vol.I)

Nefiind de acord cu răspunsul nr. 05-1458 din 21 noiembrie 2014, ÎCS „Finpar Invest” SRL, la 20 decembrie 2014 ÎCS „Finpar Invest” SRL a depus Agenției Proprietății Publice o cerere prealabilă, prin care a solicitat perfectarea și încheierea contractului privind cumpărarea (privatizarea) de ÎCS „Finpar Invest” SRL a terenului cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX situat în mun. Chișinău, str. XXXX, aferent imobilelor cu nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04. (f.d. 59, vol.I)

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-1588 din 30 decembrie 2014 a menționat că procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente proprietate de stat este reglementată de Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Totodată, a comunicat că potrivit pct. 2 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, terenurile atribuite la domeniul public al proprietății de stat nu pot fi înstrăinate, iar terenul care se solicită spre privatizare face parte din domeniul public. (f.d. 60, vol.I)

Înaintând prezenta acțiune în contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii CIE „Moldexpo” SA, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Primăria mun. Chișinău și Ministerul Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova, ÎCS „Finpar Invest” SRL a solicitat recunoașterea ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice din 21 noiembrie 2014, obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze și să încheie contractul privind cumpărarea (privatizarea) de ÎCS „Finpar Invest” SRL a terenului cu suprafața de 1.1703 ha. cu nr. cadastral XXXX, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. XXXX. aferent imobilelor cu nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Finpar Invest” SRL cu privire la recunoașterea ilegalității răspunsului și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunurilor imobile deținute în proprietate.

Soluția și concluziile primei instanțe au fost apreciate ca fiind juste și de către instanța de apel.

Pentru a decide în acest fel, instanța de apel și-a întemeiat soluția pe prevederile art.117, 118 și 130 ale Codului de procedură civilă, dispozițiile Legii contenciosului administrativ, art. 3 alin. (2), 4 alin. (5) lit. b) ale Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 53 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice și art. 321 Cod civil.

În contextul normelor enunțate, instanța de apel a apreciat ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe referitor la admiterea acțiunii în contencios administrativ, aceasta deoarece se poate concluziona în mod cert că ÎCS „Finpar Invest” SRL este proprietara bunurilor imobile XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04 amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelilor, 1 și titulara dreptului de locațiune asupra terenului aferent proprietăților private cu număr cadastral XXXX, cu suprafața de 1,1703 ha.

Totodată, s-a stabilit incontestabil că ÎCS „Finpar Invest” SRL și-a exercitat un drept prevăzut de Lege, administrând actele legal indicate, drept ce urmează a fi garantat și asigurat de către autoritățile statului.

Astfel, instanța de apel a reținut că terenul pe care sunt amplasate bunurile proprietate privată ale ÎCS „Finpar Invest” SRL, nu face parte din terenul Parcului „Valea Morilor”.

Prin urmare, instanța de apel a conchis că locatorul, cu coordonarea și avizarea Ministerului Economiei, a permis demolarea și edificarea unor construcții viitoare din contul investițiilor ÎCS „Finpar Invest” SRL, iar ulterior a format un bun imobil distinct pentru proprietatea dobândită, în calitate de teren aferent.

Finalmente, asemenea circumstanțe nicidecum nu pot justifica inacțiunea/acțiunea autorităților statului în nașterea unei speranțe legitime a ÎCS „Finpar Invest” SRL la vânzarea-cumpărarea viitoare a terenului aferent bunurilor private.

Concomitent, a fost menționat că dreptul de proprietate al întreprinderii s-a născut din maxima diligență manifestată de către ultima la momentul dobândirii proprietăților, chiar și pe un teren proprietate exclusivă de stat precum susține Agenția Proprietății Publice, însă în condițiile în care dreptul a fost dobândit în

strictă corespundere cu prevederile legale, în temeiul actelor juridice translative și generatoare de proprietate, cu autorizația și permisiunile eliberate de autoritățile competente, acesta este opozabil oricărei persoane, inclusiv autorităților publice centrale și urmează a fi protejat în lumina garanțiilor firești dreptului real asupra bunurilor.

De astfel, Curtea de Apel Chișinău a precizat că în situația în care Statul, prin intermediul organelor sale abilitate, a admis circuitul civil al bunurilor și nu a instituit careva limitări intabulate/notate în registrul bunurilor imobile, ÎCS „Finpar Invest” SRL nu-i poate fi opusă lipsa unei diligențe, și după caz, transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, care urmează a fi exercitat în mod perpetuu și absolut.

Mai mult, Colegiul a notat că din momentul încheierii contractului de locațiune, ÎCS „Finpar Invest” SRL a operat achiziții de bunuri imobile pe terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1, a edificat construcții, investind surse financiare iminente și toate acestea cu autorizările necesare, inclusiv, ale autorităților publice, și în absența unor limitări opozabile prin înscriere în registre publice.

Totodată, instanța de apel a concluzionat că autoritățile competente, în special și autoritățile locale, la solicitarea ÎCS „Finpar Invest” SRL, au eliberat actele permissive pentru demolarea și edificarea construcțiilor proprietate privată, aceste autorizări fiind echivalente cu lipsa unor interdicții de dobândire a dreptului de proprietate.

Pe cale de consecință, datorită inclusiv și acestor permisiuni, ÎCS „Finpar Invest” SRL a operat investiții iminente în edificarea bunurilor, investiții care potrivit procesului-verbal de recepție finală din 17 iunie 2014, au constituit estimativ 135 000 000 de lei.

Complețul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare, prin care au admis acțiunea depusă de ÎCS „Finpar Invest” SRL, fiind recunoscut ilegal refuzul Agenției Proprietății Publice din 24 noiembrie 2014 și obligată Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie contractul privind cumpărarea-privatizarea de ÎCS „Finpar Invest” SRL a terenului cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în. mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. XXXX, aferent bunurilor imobile nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04, ca fiind greșite și rezultate din aplicarea și interpretarea eronată a normele de drept material.

În susținerea opiniei enunțate instanța de recurs menționează Legea nr. 360-XV din 31 iulie 2003, prin care s-a declarat proprietate exclusivă a statului teritoriul cu suprafața de 30 ha, care include o parte a teritoriului Parcului „Valea Morilor” cu suprafața de 4 ha, adiacent terenului de 24 ha, transmis în folosința Administrației Zonei Antreprenorului Liber „Expo-Business-Chișinău”.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 635 din 28 august 2012 cu privire la transmiterea unor bunuri imobile, s-a dispus transmiterea din folosința Administrației Zonei Antreprenorului Liber „Expo-Business-Chișinău” în folosința CIE „Moldexpo” SA terenurilor separate ce constituie proprietate exclusivă a statului, cu suprafața totală de 1,8 ha, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, cu

nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, precum și nr. cadastrale XXXX, XXXX în proporție de 36,97% din suprafața acestora) precum și un teren adiacent cu suprafața de 4 ha, proprietate exclusivă a Statului, din teritoriul Parcul „Valea Morilor” cu nr. cadastral XXXX.

În speță, prezintă relevanță și prevederile art.4 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, care reglementează că subiecți ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine.

În acord cu art. 2 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 5 aprilie 2007, în vigoare la momentul eliberării refuzului Agenției Proprietății Publice din 30 decembrie 2014, terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 4 alin. (2) din aceeași Lege, prevede expres că de domeniul privat al Statului țin terenurile aferente întreprinderilor de stat, alte terenuri care aparțin statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de stat, dacă nu fac parte din domeniul public.

Mai mult, Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova a prezentat în 4 exemplare borderoul de calcul al prețului normativ de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției amplasate în XXXX, str. XXXX, cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, care constituie 1 836 782,37 de lei. Suplimentar, a menționat că terenul respectiv este declarat proprietate exclusivă a Statului, conform art. 1 lit. a) din Legea nr. 360 din 31 iulie 2003 privind declararea unei părți a teritoriului parcului „Valea Morilor” din mun. Chișinău drept proprietate exclusivă a Statului (ca parte componentă a terenului cu suprafața de 24 hectare, din suprafața totală de 30 hectare). (f.d. 14, vol.I)

În același timp, în condițiile borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 23 octombrie 2014, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru, la segmentul Notă, s-a indicat că terenul cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX este declarat proprietate exclusivă a Statului, conform art. 1 lit. a) din Legea nr. 360-XV din 31 iulie 2003 privind declararea a unei părți a teritoriului Parcul „Valea Morilor” din mun. Chișinău, ca parte componentă a terenului cu suprafața totală de 30 ha. (f.d. 10-13, vol.I)

Raportând la caz cele constatate și având în susținere normele sus-citate, reiese că terenul are statut de parc, fapt care conform art. 47 Cod funciar este determinat ca teren de uz public.

Astfel, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decelează că privatizarea terenului cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, care este proprietatea exclusivă a Statului, este contrară pct. 4 din Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente nr. 1428 din 16 decembrie

2008, care prevede că nu se aplică terenurilor aferente bunurilor nepasibile privatizării, adică nu se aplică terenurilor din domeniul public.

Aderent, procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente proprietate publică de stat aferent bunului imobil proprietate privată a ÎCS „Finpar Invest” SRL contravine și prevederilor Legii nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care expres indică că vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Pentru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sunt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului, eliberate, după caz: a¹) de Agenția Proprietății Publice subordonată Ministerului Economiei – pentru terenurile proprietate publică a statului.

În context, incidente sunt și prevederile pct. 7 din NOTA de la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, în vigoare la momentul inițierii procedurii administrative (19 decembrie 2014), care stipulează că suprafața terenurilor utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și a terenurilor utilizate în procesul tehnologic, aferente construcțiilor nefinalizate, se aprobă pentru terenurile proprietate publică a statului de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

De asemenea, în accepțiunea pct. 5 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație.

Așadar, Planurile cadastrale ale bunurilor imobile (f.d. 6-9, vol.I), Agenția Relații Funciare și Cadastru nu le-a aprobat, aceasta deoarece pentru procurarea terenurilor aferente în virtutea prevederilor pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, la cerere, cumpărătorii prezintă: planul geometric – patru exemplare, aprobate de Agenția Relații Funciare și Cadastru în modul stabilit de legislație; borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre cumpărare, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru – 4 exemplare; copia certificatului înregistrării de stat – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale; copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoane fizice; extrasul din registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original sau în copie autentică și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în registru, dreptul de proprietate asupra bunului; după caz, avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul, și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, și/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării.

Or, ÎCS „Finpar Invest” SRL la cererea de procurare a terenului nu a anexat avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, adică Ministerul Economiei și Infrastructurii, ci doar a anexat planul geometric (cadastral) al terenului XXXX din 30 octombrie 2014, borderoul de calul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, copia certificatului înregistrării de stat a întreprinderii din 17 septembrie 2010, copia extrasului din Registrul de stat al persoanei juridice din 13 august 2014, copia autenticată a extrasului din Registrul bunurilor imobile din 12 septembrie 2014; copia procesului-verbal de recepție finală nr. 320 din 17 iunie 2014, copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 8543 din 6 noiembrie 2013; copia deciziei privind înregistrarea modificărilor din 17 iunie 2013 și actul adițional nr. 559 din 17 iunie 2013, precum și copiile contractului de locațiune nr. 56 din 22 iunie 2012 și Acordurile adiționale la acesta. (f.d. 4, vol.I)

Astfel, se denotă că cerința ÎCS „Finpar Invest” SRL cu privire la recunoașterea ca ilegal refuzul Agenției Proprietății Publice din 24 noiembrie 2014, nu este fondată, or, cele expuse supra denotă contrariul.

Subsecvent, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție accentuează că instanțele judecătorești nejustificat au admis cerința privind obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze și să încheie contractul privind cumpărarea-privatizarea de ÎCS „Finpar Invest” SRL a terenului cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX, str. XXXX, aferent bunurilor imobile nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04.

La acest capitol, instanța de recurs subliniază că atunci când Planurile geometrice prezentate ca probe nu au fost aprobate de Agenția Relații Funciare și Cadastru și nu a fost anexat la cerere avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul, și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, adică a Ministerului Economiei și Infrastructurii, instanța nu poate impune autorității administrației publice centrale să admită/respingă cererea, să încheie acte juridice și să facă anumite mențiuni sau să prevadă anumite acorduri și/sau avize în conținutul actului administrativ.

Or, la caz, instanțele de judecată obligând Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie contractul privind cumpărarea-privatizarea cu ÎCS „Finpar Invest” SRL, au substituit atribuțiile administrației publice centrale, fapt ce este inadmisibil, deoarece legea expres prevede actele care urmează a fi anexate la cerere.

Aceste constatări conduc la concluzia că instanțele de judecată nu au luat în considerare pe parcursul examinării cauzei, cele invocate de Agenția Proprietății Publice, și anume, că terenul cu suprafața de 1,1703 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX, str. XXXX, privatizarea cărui se solicită aparține Statului Republica Moldova și a fost acordat în folosință CIE „Moldexpo” SA și în locațiune ÎCS „Finpar Invest” SRL, iar bunurile imobile aferente acestuia, cu nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.02, XXXX.03 și XXXX.04 aparțin ÎCS „Finpar Invest” SRL, fapt ce denotă că terenul este exploatat în comun de mai mulți beneficiari, astfel încât nu au purces la examinarea legalității și temeiniciei acțiunii

în contencios administrativ depuse, prin prisma Legii contenciosului administrativ, în vigoare la momentul inițierii procedurii administrative. (f.d. 249-252, vol.I)

În acest context, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiat argumentul primei instanțe, menținut de instanța de apel precum că terenul litigios cu nr. cadastral XXXX nu face parte din teritoriul Parcului „Valea Morilor”.

Or, în baza Legii nr. 360-XV din 31 iulie 2003 a fost declarată proprietate exclusivă a Statului, teritoriul cu suprafața de 30 ha, care include o parte a teritoriului parcului „Valea Morilor” cu suprafața de 4 ha, adiacent terenului cu 24 ha, transmis în folosința Administrației Zonei Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău”, iar prin Hotărârea Guvernului nr. 635 din 28 august 2012 cu privire la transmiterea unor bunuri imobile, s-a dispus transmiterea din folosința Administrației Zonei Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” în folosința CIE „Mopldexpo” SA terenurile separate ce constituie proprietate exclusivă a statului, cu suprafața de 1,8 ha, amplasate în XXXX, str. XXXX au statut de parc, determinat ca teren de uz public, fapt reconfirmat prin borderourile de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 23 octombrie 2014 eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Având în susținere cele specificate, instanța de recurs notează că instanțele de judecată ierarhic inferioare, au omis faptul că ÎCS „Finpar Invest” SRL la cererea de procurare a terenului nu a anexat avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, adică Ministerul Economiei și Infrastructurii, în subordinea căruia se află Agenția Proprietății Publice.

Or, Agenția Proprietății Publice are misiunea de a asigura implementarea politicii statului în domeniile administrării și deetatizării proprietății publice, precum și a parteneriatului public-privat.

Circumstanțele descrise permit instanței de recurs să conchidă că atât prima instanță, cât și instanța de apel au aplicat eronat prevederile legii, motiv din care actele judecătorești de dispoziție, nu pot fi menținute.

Pe cale de consecință, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Finpar Invest” SRL urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că normele de drept material au fost aplicate și interpretate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară a anumitor dovezi, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă decizie cu privire la respingerea acțiunii în contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Finpar Invest” SRL.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) și alin. (2) Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al

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

d e c i d e:

Se casează integral decizia din 13 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 24 august 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, și se emite o nouă decizie prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Finpar Invest” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Centrul Internațional de Expoziție „Moldexpo” Societatea pe Acțiuni, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Primăria mun. Chișinău și Ministerul Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova cu privire la recunoașterea ilegalității răspunsului și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunurilor imobile deținute în proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Nina Vascan

Victor Burduh