

Dosarul nr. 3ra-846/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Z. Talpalaru)

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

D E C I Z I E

20 noiembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Sveatoslav Moldovan
Iurie Bejenaru
Victor Burduh
Nicolae Craiu

examinând recursul depus de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu Tatiana Șevciuc cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de vânzare-cumpărare și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, fiind menținută hotărârea din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

c o n s t a t ă:

La 3 octombrie 2017, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Tatiana Șevciuc cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de vânzare-cumpărare și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin decizia nr. 5/20-4 din 25 mai 2017 a Consiliului municipal Chișinău, a fost autentificat dreptul de proprietate privată asupra lotului de pământ din str. Zamolxe 17, Tatianeii Șevciuc.

În temeiul art. 64 din Legea privind administrația publică locală, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a efectuat controlul sub aspectul legalității actului administrativ și a constatat că decizia contravine legislației în vigoare.

Prin notificarea din 9 august 2017, a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea actului administrativ contestat, însă, aceasta nu a fost examinată până la sesizarea instanței cu prezenta acțiune.

A menționat că, în urma examinării actelor care au stat la baza emiterii actului administrativ contestat, s-a depistat lipsa actelor ce dovedesc deținerea legală a suprafețelor de teren de către persoana vizată în decizie.

Potrivit pct. 67 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia nr. 3/23 din 2 aprilie 2013 a Consiliului municipal Chișinău, terenurile aferente caselor de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafețele deținute legal, se vând proprietarilor caselor de locuit, la preț normativ. Dimensiunile concrete ale terenurilor se vor stabili pornindu-se de la normele de urbanism și regulile de construcție în vigoare.

În susținerea acțiunii a invocat prevederile art. 68 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală; art. 3, art. 5 lit. b), art. 17 alin. (2) și art. 21 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ.

La 4 decembrie 2017 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere privind majorarea pretențiilor, în care a indicat că, după emiterea deciziei contestate, între Primăria municipiului Chișinău și Tatiana Șevciuc a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, fiind eliberat titlul de proprietate asupra terenului vizat în decizia contestată.

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a considerat ca fiind ilegală autentificarea dreptului de proprietate asupra lotului de teren de pe lângă casă, efectuat prin decizia contestată. Concomitent, urmează a fi anulate și actele juridice subsecvente, contractul de vânzare-cumpărare și titlul de proprietate a terenului.

A solicitat Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat prin cererea inițială și prin cererea de majorare a pretențiilor admiterea acțiunii, anularea deciziei nr. 5/20-4 din 25 mai 2017 a Consiliului municipal Chișinău, anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Tatiana Șevciuc și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria municipiului Chișinău.

Prin încheierea protocolară din 4 decembrie 2017, Primăria mun. Chișinău a fost atrasă în proces în calitate de pârât.

Prin hotărârea din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și s-a menținut hotărârea din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 15 mai 2019, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei și au fost aplicate greșit normele de drept material.

Proprietarul lotului de pământ de pe lângă casă este persoana fizică care la primit conform legislației și legalizat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Din înscrisurile anexate la dosar, lotul de teren cu suprafața de 376 m² din mun. Chișinău, str. Vaslui, lotul nr.192, prin decizia nr. 3/4-13 din 28

martie 1998 a fost transmis în folosință Eugeniei Plugari, dar nicidecum Tatianeii Șevciuc.

A menționat că, în cazul în care după parametri și amplasare pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației. În urma examinării actelor care au stat la baza deciziei contestate, s-a constatat lipsa actelor legale care ar dovedi imposibilitatea formării bunului imobil cu suprafața de 129 m², care putea fi format ca bun imobil separat. Înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

La 24 iunie 2019, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au depus referință prin care au solicitat respingerea cererii de recurs.

La 26 iunie 2019, Tatiana Șevciuc a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat ca fiind neîntemeiat cu menținerea deciziilor contestate.

Examinând recursul depus de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

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

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 1 aprilie 2019.

Potrivit 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.

Astfel, potrivit art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Instanța de recurs constată că, decizia instanței de apel a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 24 aprilie 2019, potrivit scrisorii nr. 4541 (f.d.127). Prin urmare, recursul depus de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat prin intermediul oficiului poștal la data de 15 mai 2019, este în termen.

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

Studiind materialele dosarului, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul depus de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat ca fiind neîntemeiat și care urmează a fi respins.

În favoarea concluziei enunțate, se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.

După cum urmează din actele cauzei, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat, în temeiul art. 64 din Legea privind administrația publică locală a efectuat controlul sub aspectul legalității deciziei nr. 5/20-4 din 15 mai 2017 a Consiliului municipal Chișinău și a constatat lipsa actelor doveditoare a deținerii legale a suprafețelor de teren ce au fost autentificate persoanei vizate în decizia contestată.

Prin notificarea din 9 august 2017, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău anularea actului administrativ, însă, această notificare nu a fost examinată.

Înaintând prezenta acțiune, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei nr. 5/20-4 din 15 mai 2017 a Consiliului municipal Chișinău, anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Tatiana Șevciuc și anularea titlului de autentificare eliberat pe terenul vizat în decizia contestată.

Prin hotărârea din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și s-a menținut hotărârea din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Instanța de fond și cea de apel, examinând cauza au concluzionat că, la emiterea deciziei nr. 5/20-4 din 15 mai 2017, Consiliul municipal Chișinău a respectat cadrul legal deoarece terenul litigios asupra căruia a fost autentificat dreptul de proprietate Tatianeii Șevciuc, este teren aferent casei de locuit din str. Zamolxe 17, mun. Chișinău, care îi aparține cu drept de proprietate, drept dobândit în temeiul unui act translativ de proprietate. Lotul de teren cu suprafața de 129 m², nu poate fi format ca un bun imobil separat și acesta poate fi înstrăinat doar deținătorului de teren aferent la preț normativ.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând situația de fapt din speța dată, în raport cu probele atașate la dosar precizează că, concluzia primei instanțe, menținută de instanța de apel despre necesitatea respingerii acțiunii depuse de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat este justă, ea având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă. Actul de dispoziție al instanței de apel a fost adoptat cu respectarea normelor de procedură și cu aplicarea corectă a normelor de drept material.

În conformitate cu pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atât până la inițierea, cât și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria

localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. La cerere se anexează contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit și documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

Instanța de recurs relevă că, prin hotărârea Comitetului executiv al Sovietului raionului deputaților Octombrie nr. 3/4-13 din 28 martie 1989, Eugeniei Plugari a fost atribuit pentru construcția casei de locuit lotul de teren nr. 192, cu suprafața de 376 m², amplasat în cartierul Mircești, str. Vaslui (f.d.56-57, 59-60).

Prin actul de predare-primire în exploatare a obiectivului construit, a fost legalizată casa individuală de locuit din str. Vaslui, sectorul 192, cartierul Mircești, beneficiarului Eugenia Plugari. Comisia a constatat că, suprafața terenului ce se află de facto în folosința beneficiarului Eugenia Plugari, constituie 376 m² (f.d.61-66).

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 567 din 9 iunie 2015, Eugenia Bruma (Plugari) a vândut, iar Tatiana Șevciuc a cumpărat bunul imobil, casa individuală de locuit din str. Zamolxe 17, mun. Chișinău.

Dobândind dreptul de proprietate al casei de locuit, la data de 18 septembrie 2015 Tatiana Șevciuc a depus cerere la Consiliul municipal Chișinău prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulară.

Potrivit avizului din 22 iunie 2016, Comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare a examinat proiectul de decizie și a decis de a accepta proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată asupra lotului de pământ din str. Zamolxe 17, Tatianeii Șevciuc și a recomanda Consiliului municipal Chișinău spre aprobare (f.d.11).

Prin decizia nr. 5/20-4 din 25 mai 2017 a Consiliului municipal Chișinău, a fost autentificat Tatianeii Șevciuc dreptul de proprietate privată asupra lotului de pământ cu suprafața totală de 505 m², dintre care 129 m² ca urmare a cumpărării la preț normativ, pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulară din str. Zamolxe 17, conform planului anexat.

În temeiul acestei decizii, la 13 septembrie 2017 între Primăria municipiului Chișinău și Tatiana Șevciuc a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 129 m² situat în mun. Chișinău, str. Zamolxe 17, pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulară. La momentul încheierii contractului, Tatiana Șevciuc a achitat 100% din prețul lotului.

Iar, la 3 octombrie 2017 a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru lotul de pământ cu suprafața totală de 505 m².

În asemenea circumstanțe, nu pot fi reținute ca întemeiate argumentele recursului privind transmiterea cu titlu gratuit a lotului de teren litigios, deoarece materialele dosarului atestă că, lotul de teren a fost cumpărat de către Tatiana Șevciuc la preț normativ și a fost achitat în întregime, dar nu a fost acordat cu titlu gratuit.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție examinând conținutul actelor de dispoziție emise de

către instanțele ierarhic inferioare, în raport cu materialele administrate la dosar, stabilește că concluziile primei instanțe, menținute prin decizia instanței de apel, corespund circumstanțelor de fapt.

Totodată, conform art. 42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

În conformitate cu art. 11 Cod funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Conform art. 3 alin. (2) lit. a) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, 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, de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate privată.

Potrivit pct. 3 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, loturile de pământ de pe lângă casă sunt trecute în proprietate proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală.

Iar, pct. 5 din același regulament statuează că, transmiterea în proprietate a loturilor de pământ de pe lângă casă se efectuează din inițiativa autorității administrației publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit.

Astfel, este irelevant argumentul cererii de recurs precum că terenul cu suprafața de 376 m² din mun. Chișinău, str. Vaslui, lotul nr. 192 a fost transmis în folosință Eugeniei Plugari, dar nicidecum Tatianei Șevciuc. Or, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit, Tatiana Șevciuc a obținut toate drepturile ce țin de posesia și folosința terenului cu suprafața de 376 m² și a dreptului de a cumpăra la preț normativ terenul aferent cu suprafața de 192 m², pentru deservirea și exploatarea casei de locuit.

Prin urmare, instanța de recurs constată legalitatea hotărârii din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, menținută prin decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Din considerentele menționate și având în vedere că decizia Curții de Apel Chișinău de menținere a hotărârii primei instanțe, și argumentele declarative ale recurentului, Completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat este neîntemeiat și necesită a fi respins.

În conformitate cu art. 247, art. 248 alin. (1) lit. a) și alin. (2) și art. 258 alin. (3) din Codul 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 respinge recursul depus de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se menține decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 6 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, emise în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu Tatiana Șevciuc cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de vânzare-cumpărare și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Victor Burduh

Nicolae Craiu