

DECIZIE

08 iulie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Victor Burduh
Iurie Bejenaru
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Întreprinderea de Producție și Comerț „Icam”
Societate pe Acțiuni,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de
Întreprinderea de Producție și Comerț „Icam” Societate pe Acțiuni împotriva
Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Societății cu Răspundere
Limitată „Auto Tyres”, lui Nistor Grozavu, Vasile Olaru, Ivan Carpov și Vladimir
Gurițenco cu privire la anularea actelor administrative,

împotriva deciziei din 10 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost respins apelul declarat de Întreprinderea de Producție și Comerț „Icam” Societate
pe Acțiuni împotriva hotărârii din 15 octombrie 2019 a Judecătoriai Chișinău, sediul
Rîșcani,

c o n s t a ț ă :

La 07 martie 2017 SA „Icam” a depus cerere de chemare în judecată împotriva
Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SRL „AutoTyres”, lui Nistor
Grozavu, Vasile Olaru, Ivan Carpov și Vladimir Gurițenco cu privire la anularea
actelor administrative (f.d. 3-7, vol. I).

În motivarea acțiunii, reclamanta SA „Icam” a indicat că în perioada anilor 2005
– 2009, SRL „Aviatus Plus” a executat construcția blocului locativ cu mai multe
nivele situat în mun. XXXXXX, str. XXXXXX. La 26 ianuarie 2005 între SRL
„Aviatus Plus” și Primăria mun. Chișinău a fost încheiat contractul de arendă funciară
a lotului de pământ cu suprafața de 0,44 ha, nr. cadastral XXXXXX. La 07 octombrie
2008 Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 1087 pentru
construcția blocului în care 55 de persoane fizice au investit aproximativ 23 milioane
de lei. Ulterior, la 22 iulie 2011, SRL „Aviatus Plus” a intrat în procedura de
faliment, care se desfășoară și în prezent.

Reclamanta a punctat că conform rezultatelor licitației din 12 septembrie 2016, a
devenit proprietarul complexului locativ cu 7 etaje nefinisat, situat în
mun. XXXXXX, str. XXXXXX.

Reclamanta a susținut că în procesul de pregătire a documentelor pentru continuarea construcției, a aflat că o parte din terenul aferent, care anterior a fost atribuit în arendă SRL „Aviatus Plus”, și anume terenul cu nr. cadastral XXXXXX, suprafața de 0,066 ha, aparține cu drept de proprietate SRL „Auto Tyres”, iar cealaltă parte cu nr. cadastral XXXXXX, suprafața de 0,0161 ha, se află în arendă la aceeași companie.

Reclamanta a notat că pe aceste terenuri au fost ridicate două clădiri ale centrului tehnic pentru autoturisme, care se află în apropiere nemijlocită cu blocul locativ din mun. XXXXXX, str. XXXXXX. Așadar, la 14 decembrie 2016 s-a adresat la ÎS „Cadastru” cu solicitarea de a-i fi prezentată lista actelor în baza cărora a fost înregistrat dreptul de proprietate în privința imobilului cu nr. cadastral XXXXXX, terenului aferent cu nr. cadastral XXXXXX și imobilului cu nr. cadastral XXXXXX.

Reclamanta a subliniat că prin răspunsul din 14 decembrie 2016, ÎS „Cadastru” i-a eliberat extrasul din Registru bunurilor imobile, planul, contractul de arendă funciară nr. 3521/2003, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SA „Eximotor”, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 7/8-6 din 06 februarie 2003, procesul-verbal de recepție finală nr. 290 din 17 august 2005, certificatul de urbanism nr. 5327 din 03 septembrie 2003, contractul de vânzare-cumpărare din 22 octombrie 2005, încheiat între SA „Eximotor” și SA „Autoprimservice”, contractul din 17 mai 2012, încheiat între SRL „Autoprimservice” și SRL „Auto Tyres”, contractul de arendă funciară nr. 6607/2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres”, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/38 din 23 decembrie 2014, contractul de vânzare - cumpărare a terenului aferent din 01 decembrie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres”, contractul de arendă funciară nr. 5764/2011 din 27 mai 2011, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres”, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/24-16 din 04 mai 2011, procesul verbal de recepție finală nr. 520 din 13 iunie 2011, contractul din 27 iunie 2012, încheiat între SA „Autoprimservice” și SRL „Auto Tyres” și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/16 din 15 mai 2012.

Reclamanta a relevat că efectuând o analiză preliminară referitor la corespunderea construcțiilor cu normele anti-incendiară, a constatat că, la toate etapele de construire a anexei cu nr. cadastral XXXXXX, au fost grav încălcate normele și regulile de construcție, și anume: NCM E.03.02.2014 „Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor și СНиП 2.07.01-89 „Urbanism. Planificarea și construcția zonelor urbane și rurale”. La 16 decembrie 2016 s-a adresat Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, Direcția Salvatori și Pompieri, solicitând eliberarea unui aviz în formă scrisă cu privire la corespunderea normelor de incendiu a clădirii ridicată cu nr. cadastral XXXXXX.

Reclamanta a relatat că prin răspunsul nr. 5/809 din 28 decembrie 2016, Serviciul Protecției Civile și Situațiilor Excepționale i-a comunicat că peretele exterior al anexei centrului tehnic pentru autoturisme din mun. XXXXXX, str. XXXXXX corespunde gradul IV (patru) de rezistență la foc, iar peretele exterior existent al blocului locativ din mun. XXXXXX, str. XXXXXX corespunde gradului II (doi) rezistență la foc. În acest fel distanța între ele constituie o valoare mai mică decât cea normativă de 10 metri, ceea ce contravine prevederilor pct. 1, anexa 1 a normativului în construcție СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений». Totodată s-a constatat că, lățimea accesului, între anexa centrului tehnic pentru autoturisme și fațada blocului locativ, pentru autospecialele de intervenție la incendii este de 2,5 metri, fapt ce contravine pct. 6.18

a normativului în construcție СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений». Reclamanta a precizat că construirea blocului locativ din str. XXXXXX, mun. Chișinău a început în anul 2005, însă anexa centrului tehnic a fost dată în exploatare în anul 2014, cu încălcarea normelor antiincendiar. Așadar, în circumstanțele descrise, consideră că Consiliul mun. Chișinău a fost dus în eroare, iar documentele în baza cărora a fost dată în exploatare și înregistrată anexa cu numărul cadastral XXXXXX, sunt ilegale. La 05 ianuarie 2017 s-a adresat Consiliului și Primăriei mun. Chișinău cu solicitarea de a anula documentele în baza cărora a fost dată în exploatare și înregistrată anexa cu numărul cadastral XXXXXX și anume, decizia Consiliului mun. Chișinău nr.3/24-16 din 04 mai 2011, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/38 din 23 decembrie 2014, contractul de vânzare – cumpărare din 01 decembrie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres” și procesul-verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014.

Reclamanta a evidențiat că prin răspunsul cu nr. 01/1-08-100 din 16 ianuarie 2017, Direcția arhitectură, urbanism și relații funciare i-a comunicat că, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/24-16 din 04 mai 2011 a fost abrogată prin decizia nr.4/16 din 15 mai 2012, iar decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/38 din 23 decembrie 2014 a fost abrogată prin Decizia nr. 2/44 din 02 aprilie 2015.

Reclamanta a menționat că prin răspunsul ÎS „Cadastru” din 14 decembrie 2016 a primit doar prima pagina a deciziei nr. 4/16 din 15 mai 2012, iar despre abrogarea deciziei nr. 3/24-16 din 04 mai 2011 a aflat la data de 16 ianuarie 2017 când a primit răspunsul Primăriei mun. Chișinău. Ulterior, la 02 februarie 2016, s-a adresat către Consiliul și Primăria mun. Chișinău cu solicitarea de a anula decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/16 din 15 mai 2012, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 2/44 din 02 aprilie 2015, contractul de vânzare - cumpărare din 11 noiembrie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres” și înregistrat la 01 decembrie 2015, procesul verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014 și alte documente în baza cărora a fost dată în exploatare și înregistrată anexa lit. V1 cu nr. cadastral XXXXXX. cu demolarea acesteia. Prin răspunsul nr. 01/2-08-283 din 09 februarie 2017, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău, i-a comunicat că cererea sa nu poate fi satisfăcută.

Reclamanta a solicitat recunoașterea actelor în baza cărora a fost dată în exploatare și înregistrată anexa lit. V1 cu numărul cadastral XXXXXX din mun. XXXXXX, str. XXXXXX, ca ilegale și care contravin prevederilor legislației în vigoare, anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/16 din 15 mai 2012, deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 2/44 din 02 aprilie 2015, contractului de vânzare – cumpărare din 11 noiembrie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres” și înregistrat la 01 decembrie 2015, procesului verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014 și altor documente în baza cărora a fost dată în exploatare și înregistrată anexa lit. V1 cu numărul cadastral XXXXXX din mun. XXXXXX, str. XXXXXX, precum și obligarea demolării anexei lit. V1 din str. XXXXXX.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta SA „Icam” a depus mai multe cereri de contretizare a pretențiilor, iar într-un final a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 2/44 din 02 aprilie 2015, contractului de vânzare – cumpărare din 11 noiembrie 2015, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres” și înregistrat la 01 decembrie 2015, procesului-verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014, precum și obligarea demolării anexei lit. V1 din mun. XXXXXX, str. XXXXXX (f.d. 133-139, vol. I).

În motivarea cererilor de concretizare, reclamanta SA „Icam” a menționat suplimentar că construcția edificată pe terenul SA „Aviatus Plus” este neautorizată și urmează a fi demolată.

Reclamanta a punctat că Consiliul mun. Chișinău a adopta decizia de vânzare a bunului imobil și terenului aferent SRL „Auto Tyres”, în lipsa avizului Direcției serviciului de salvatori și pompieri și avizului Serviciului de stat a sănătății publice, iar aceste circumstanțe sunt probate prin lista actelor prezentate de către reprezentantul Primăriei mun. Chișinău, din care rezultă cert că lipsește avizul sanitar pentru recepție finală, avizul Inspectoratului Ecologic de Stat și avizul Inspecției de Stat în Construcție.

Prin hotărârea din 15 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, corectată prin încheierea din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, acțiunea depusă de SA „Icam” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 10 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SA „Icam” împotriva hotărârii din 15 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

La 04 martie 2020 SA „Icam” a declarat recurs împotriva deciziei din 10 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, care suplimentar a fost completat prin recursurile din 15 mai 2020, 17 iunie 2020 și 07 iulie 2020 și a solicitat admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii sau casarea deciziei instanței de apel și restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

În motivarea recursului, recurenta SA „Icam” a indicat că instanța de apel a interpretat eronol legea.

Recurenta a notat că lotul de pământ care a fost dat în arendă și apoi ilegal vândut SRL „Auto Tyres” nu poate fi format ca bun imobil de sinestătător și urma a fi vândut prin concurs sau la licitație în condițiile legii.

Recurenta a relevat că comisia responsabilă nu a verificat și nu a indicat în mod obligatoriu în cartea tehnică a construcției, temeiul juridic al deținerii terenului pe care este amplasată construcția.

Recurenta a subliniat că instanța de apel nu a dat apreciere situației când anularea justului titlu asupra terenului pe care este amplasată construcția anihilează *ab initio* efectele juridice produse de actele subsecvente.

Recurenta a punctat că nu toate avizele au fost obținute la aprobarea actului de recepție finală și anume avizul pompierilor și avizul Serviciului de stat a sănătății publice.

Recurenta a relatat că admiterea pretenției de demolare a construcției cu extindere a obiectivului comercial, se impune ca o consecință firească a anulării actelor permissive care stabilesc condițiile tehnice de construire a imobilului, or neluarea actelor permissive confirmă că construcția este ilegală.

Recurenta a precizat că imobilul în litigiu, nu este un bun imobil unic, dar aparține la mai mulți coproprietari, care însă nu au fost atrași în proces.

Recurenta a evidențiat că există probe noi care nu au fost examinate de instanțele ierarhic inferioare, respectiv consideră că cauza urmează a fi remisă la rejudecare pentru a fi dată apreciere notei de serviciu a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-07-1311 din 30 iunie 2020, care are o importanță primordială pentru justa soluționare a cauzei.

La 23 martie 2020 Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus prin intermediul poștei electronice, referințe la recursul declarat de SA „Icam”, prin care au solicitat declararea recursului inadmisibil.

La 12 mai 2020 SRL „Auto Tyres” a depus prin intermediul poștei electronice referință la recursul declarat de SA „Icam”, care a fost suplimentar completată prin referința din 23 iunie 2020 și a solicitat declararea recursului inadmisibil.

Intimații Nistor Grozavu, Vasile Olaru, Ivan Carpov și Vladimir Gurițenco nu și-au valorificat dreptul de a depune referință la recursul declarat de SA „Icam”, deși după cum rezultă din avizul de primire, anexat la materialele cauzei, au recepționat copia recursului declarat de SA „Icam”, la 16 martie 2020.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că 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 a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu 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, din sensul normei de drept enunțate urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale. Decizia instanței de apel a fost pronunțată după intrarea în vigoare a Codului administrativ.

Prin urmare, legalitatea procedurilor care au urmat după punerea în aplicare a Codului administrativ se va verifica prin prisma Codului administrativ.

Conform art. 245 alin. (1) din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data 10 februarie 2020, iar recurenta a declarat recurs împotriva acesteia la 04 martie 2020.

Astfel, recursul depus de către recurenta SA „Icam” la 04 martie 2020, este în termen.

Prin încheierea din 10 iunie 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost numită examinarea recursului declarat de SA „Icam”, în complet de 5 judecători.

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 necesar de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

În speță, Colegiul nu consideră oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurente SA „Icam”, au fost expuse cu suficientă claritate.

Conform art. 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizia de a respinge recursul.

La caz, instanța de recurs menționează că, materialele cauzei denotă cu certitudine că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 2/44 din 02 aprilie 2015, s-a dispus stabilirea suprafeței și hotarelor terenului necesar utilizării în procesul tehnologic aferent obiectivelor private (construcție comercială, prestarea serviciilor) din str. XXXXXX, în limitele specificate în planul-anexă. Totodată, s-a acceptat vânzarea terenului (cu nr. cadastral XXXXXX) aferent imobilului din str. XXXXXX, cu suprafața de 0,066 ha, la prețul normativ de 103587 de lei, SRL „Auto Tyres”, conform planului-anex.

La 11 noiembrie 2015 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Auto Tyres”, a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a terenului aferent, potrivit căruia vânzătorul Primăria mun. Chișinău a vândut, iar SRL „Auto Tyres” a cumpărat terenul aferent, situat în mun. XXXXXX, str. XXXXXX, nr, cadastral XXXXXX, cu suprafața de 0,066 ha (f.d. 18/20, vol. I).

Totodată, conform extrasul din Registrul bunurilor imobile, se atestă indubitabil că terenul cu nr. cadastral XXXXXX, suprafața de 0,0161 ha și construcția cu nr. cadastral XXXXXX, aparțin cu drept de proprietate SRL „Auto Tyres”, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 31430 din 17 iulie 2012 și procesului verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014 (f.d. 14, vol. I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, rezultă cert că terenul cu nr. cadastral XXXXXX, situat în mun. XXXXXX, str. XXXXXX, modul de folosință - neproductivă, cu suprafața de 0,4341 ha, aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău (f.d. 8, vol. I).

Totodată, la subcapitolul II, punctul 2.5. din același extras, este indicat că imobilul cu nr. cadastral XXXXXX.01, situat în mun. XXXXXX, str. XXXXXX, modul de folosință - construcția nefinalizată, aparține cu drept de proprietate SA „Icam”, cu precizarea faptului că terenul cu nr. cadastral XXXXXX, este dat în arendă SRL „Aviatus Plus” (f.d. 8 verso, vol. I).

Dreptul de proprietate a SA „Icam” asupra bunului cu nr. cadastral XXXXXX.0, a fost înregistrat la 19 octombrie 2016, în temeiul actului de transmitere primire a bunurilor adjudecate la licitația din 12 octombrie 2016 (0100/16/142561), certificatul de achitare integrală nr. F/N din 17 octombrie 2016 (0100/16/142561), proces verbal al licitației nr. 3 din 12 septembrie 2016 (0100/16/142561).

La 23 ianuarie 2017 SA „Icam” s-a adresat către Primăria mun. Chișinău cu cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei nr 2/44 din 02 aprilie 2015, contractul de vânzare cumpărare a terenului aferent din 11 noiembrie 2015 și procesul verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014 (f.d. 25-26, vol. I).

Prin răspunsul nr. 01/1-0-283 din 09 februarie 2016, Primăria mun. Chișinău i-a comunicat SA „Icam” că terenurile aferente imobilelor din str. Burebista nr. 114 și nr. 114/1 constituie proprietate privată a SRL „Auto Tyres”, iar litigiile dintre deținătorii de terenuri cu titlu de proprietate, în contextul art. 91 Cod funciar se examinează de instanța de judecată, astfel, că, cererea prealabilă nu poate fi satisfăcută. (f.d. 27, vol.I).

Nefiind de acord cu răspunsul primit, la 07 martie 2017 SA „Icam” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SRL „AutoTyres”, lui Nistor Grozavu, Vasile Olaru, Ivan Carpov și Vladimir Gurițenco cu privire la anularea actelor administrative.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță prin hotărârea din 15 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, corectată prin încheierea din

16 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de SA „Icam”.

Curtea de Apel Chișinău examinând apelul declarat de SA „Icam”, a ajuns la concluzia respingerii acestuia și menținerii hotărârii din 15 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, corectată prin încheierea din 16 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani.

Instanța de recurs consideră că, instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii și având la bază cumulul de probe administrate, corect a conchis asupra necesității respingerii apelului declarat de SA „Icam” și menținerii hotărârii din 15 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, corectată prin încheierea din 16 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani.

În susținerea concluziei date, Colegiul lărgit învederează că, în conformitate cu art. 14 alin. (1) și (2) lit. b) și e) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art. 77 alin. (2) din aceeași Lege, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Articolul 5 lit. b) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2005, autorități ale administrației publice cu atribuții în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice sînt autoritățile administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea și de nivelul întâi, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia (denumite în continuare autorități ale administrației publice locale) – în privința proprietății unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Conform art. 4 alin. (2) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308 din 25 iulie 1997, vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenția Proprietății Publice. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile ingineresti, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

Așadar, reieșind din prevederile legale citate supra, Colegiul civil conchide că, la caz, lipsesc careva temeiuri de anulare a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 2/44 din 02 aprilie 2015, prevăzute de art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare la data emiterii actului administrativ), or aceasta a fost adoptată de către organul competent - Consiliul mun. Chișinău și în conformitate prevederile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul

normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, care statuează că, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

De altfel, chiar din pct. 1 al deciziei contestate, rezultă cert că terenul proprietate publică din str. XXXXXX, cu suprafața de 0,066 ha, a fost vândut SRL „Auto Tyres”, la prețul normativ de 103587 de lei, pentru utilizarea în procesul tehnologic, iar careva probe contrarii că terenul menționat nu este utilizat de SRL „Auto Tyres” în procesul tehnologic, la materialele cauzei lipsesc.

Mai mult ca atât, însăși în cererea de chemare în judecată, SA „Icam” a invocat că pe terenul vecin au fost redicate două clădiri care sunt utilizate de SRL „Auto Tyres” în procesul tehnologic pentru deservirea autoturismelor.

Subsecvent, instanța de recurs menționează că prin răspunsul nr. 1304/OT₄-1959 din 23 noiembrie 2017, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat a comunicat Primăriei mun. Chișinău că, potrivit art. 64 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, a supus controlului obligatoriu de legalitate decizia nr. 2/44 din 02 aprilie 2015, iar drept urmare a controlului efectuat nu a notificat autoritățile publice locale emitente despre ilegalitatea deciziei vizate (f.d. 94, vol. I).

Respectiv, circumstanțele expuse supra, confirmă suplimentar că decizia contestată este legală, adoptată de către organul competent, iar la emiterea acesteia au fost respectate exigențele legale ce țin de administrarea bunurilor administrației publice locale, modalitate de dispunere de acestea, precum și nu s-a stabilit a fi încălcat dreptul unui terț prin acesta inclusiv SA „Icam”.

De asemenea, Colegiul lărgit învederează că contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 11 noiembrie 2015, prin prisma cap. V din Legea privind administrarea și deținerea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2005, este un act subsecvent deciziei nr.2/44 din 02 aprilie 2015, care a fost emisă cu respectarea condițiilor legale, deci, la caz, se constată și legalitatea contractului menționat, or la încheierea acestuia au fost respectate condițiile de formă și competență.

Cu referire la pretenția reclamantei SA „Icam” cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014, instanța de recurs precizează că în conformitate cu art. 1 din Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1995, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință.

Conform art. 18 din Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1995, comisia de recepție verifică respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente. Examinarea se va

face prin: cercetarea vizuală a construcției; analiza documentelor conținute în Cartea tehnică a construcției; 2) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentației de execuție și ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigențelor esențiale în construcții, conform legii; 3) avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare); 4) termenele și calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor și executant, precum și în documentația anexată la contract.

În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele Cărții tehnice a construcției, comisia poate cere să i se prezinte alte documente necesare, efectuarea de expertize, încercări suplimentare, probe și alte teste.

Articolul 19 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1995, prevede că, la terminarea examinării, comisia își va consemna obiecțiile și concluziile în procesul-verbal de recepție, care se va întocmi după modelul prezentat în anexa nr.1 la prezentul Regulament și îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecții a recepției, amânarea sau respingerea ei.

Potrivit art. 20 din același Regulament, comisia de recepție recomandă admiterea recepției în cazul în care nu există obiecții sau în situațiile când cele care s-au consemnat nu sînt de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinației sale.

În corespundere cu art. 18 din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

În speță, deși reclamanta SA „Icam” a invocat ilegalitatea actului contestat prin prisma lipsei cărorva acte permissive pentru extinderea centrului de deservire auto lit.V(01) în anexa lit.V1(01) în limitele terenului privat din str.XXXXXX/1, conform procesului-verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014, comisia nu a stabilit careva neconcordanțe, drept urmare alegațiile reclamante nu pot fi reținute, ori acestea nu afectează legalitatea actului contestat.

Mai mult ca atât, însăși din actele existente la dosar nu s-au constatat careva obiecții înaintate de comisie, ceea ce implică lipsa lor, iar aceasta impune concluzia de executare a lucrărilor recepționate cu respectarea standardelor pentru aceasta.

De asemenea, Colegiu lărgit reiterează că conform normelor citate supra, chiar și în situația în care se atestă careva obiecții, în situația în care acestea nu sunt de natură să afecteze utilizarea bunului, recepția finală se realizează.

Concomitent, instanța de recurs evidențiază că recepția finală pentru executarea lucrărilor de extindere a centrului de deservire auto lit.V(01) în anexa lit.V1(01) în limitele terenului privat din str. XXXXXX/1, a avut loc la 01 septembrie 2014, SA „Icam” a devenit proprietar asupra construcției învecinate, la 19 octombrie 2016, iar fostul proprietar SRL „Aviatus Plus” nu a avut pretenții/obiecții la recepția finală a construcției menționate. Deci, actul în cauză și-a produs efectele juridice, astfel că prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

La fel, instanța de recurs menționează că din procesul-verbal de recepție finală nr. 495 din 01 septembrie 2014 nu rezultă careva mențiuni ale comisiei și nu se atestă careva circumstanțe care ar împiedica recepția finală, iar cele invocate de reclamant, nu afectează legalitatea actului și nici utilizarea bunului conform destinației. De fapt, nu se atestă nici încălcarea vreunui drept al SA „Icam” prin emiterea actului respectiv.

Corespunzător, în condițiile în care a fost constatată legalitatea actelor administrative contestate, cerința privind demolarea anexei lit. V1 din mun. XXXXXX, str. XXXXXX, fiind o cerință subsecvente celei principale, urmează aceeași soartă de respingere a acesteia ca fiind neîntemeiată.

Suplimentar, instanța recurs conchide că, la 27 mai 2014, Serviciu protecției civile și situații excepționale a eliberat avizul de recepție nr. 1/84, prin care se confirmă că a avizat pozitiv din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor recepția construcției – extinderea centrului de deservire auto din min. Chișinău, str. XXXXXX/1 (f.d. 67, vol. I), astfel că răspunsul Serviciului protecție civile și situații excepționale nr. 13 din 03 ianuarie 2017, emis ulterior, urmează a fi apreciat critic, or avizul enunțat are o forță probantă superioară răspunsului, cu atât mai mult că, la dosar lipsesc probe suplimentare, inclusiv un raport de expertiză care să ateste contrariu.

Finalmente, Colegiu lărgit subliniază că, alte argumentele invocate de recurent în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele, care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanța de apel, având la bază cumulumul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

De altfel, invocarea de către SA „Icam” a netemericiei deciziei instanței de apel prin prezentarea în ordine de recurs a notei de serviciu a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.01/1-07-1311 din 30 iunie 2020, nu poate constitui temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform capitolului V are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, fără a examina temenicia în fapt, precum și a administra probe noi.

Cu atât mai mult că, nota de serviciu a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.01/1-07-1311 din 30 iunie 2020 a fost întocmită după examinarea cauzei în instanțele ierarhic inferioare.

Referitor, la argumentul recurente SA „Icam” că imobilul în litigiu, nu este un bun imobil unic, dar aparține la mai mulți coproprietari, care însă nu au fost atrași în proces, instanța de recurs învederează că în conformitate cu art. 205 alin. (1) Cod administrativ, atragerea din oficiu în proces a persoanelor terțe este un drept al instanței de judecată, iar obligația acesteia survine doar în condițiile art. 205 alin. (2) Cod administrativ, însă, la caz, nu se atestă niciunul din temeiurile specificate în norma enunțată. Mai mult, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că acțiunea SA „Icam” privind contestarea actelor administrative a fost respinsă.

În acest context, instanța de recurs relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul depus de către SA „Icam” asemenea aspecte nu se regăsesc.

În consecință, analizând întregul material probator administrat în cauză, prin prisma criticilor invocate de către recurentă, instanța de recurs consideră că, la caz, soluția instanțelor ierarhic inferioare este întemeiată și legală.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SA „Icam” și de a menține decizia din 10 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) și alin. (2) și art. 258 alin. (3) ale Codului 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 declarat de Întreprinderea de Producție și Comerț „Icam” Societate pe Acțiuni.

Se menține decizia din 10 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Producție și Comerț „Icam” Societate pe Acțiuni împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată „Auto Tyres”, lui Nistor Grozavu, Vasile Olaru, Ivan Carpov și Vladimir Gurițenco cu privire la anularea actelor administrative.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Victor Burduh

Iurie Bejenaru

Nina Vascan