

prima instanță: M.Anton

DECIZIE

18 decembrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea, Ion Corolevski
Ion Druță, Nicolae Clima

examinînd recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Romian” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Miștea cu privire la obligarea de a vinde terenul aferent imobilelor deținute cu drept de proprietate, și la cererea de chemare în judecată a lui Pavel Miștea împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Romian” cu privire la obligarea emiterii actului administrativ de vânzare a terenului aferent, și la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Romian” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Miștea cu privire la obligarea de a da terenul în arendă,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012, prin care acțiunile Societății cu Răspundere Limitată „Romian” au fost respinse, iar acțiunea a lui Pavel Miștea a fost admis,

c o n s t a t ă

La 17 iunie 2011, Societatea cu Răspundere Limitată „Romian” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea de a vinde terenul aferent imobilelor deținute cu drept de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamantul SRL „Romian” a indicat că deține în proprietate patru imobile cu numerele cadastrale 0100510154.01, 0100510154.02, 0100510154.03, 0100510154.04, situate în mun. Chișinău, str.

Alba Iulia, 75/18, care sunt amplasate pe o suprafață de 0,722 ha, pe care o deține în arendă mai bine de 6 ani de la Primăria mun. Chișinău.

În anul 2005 reclamantul a decis să privatizeze terenul aferent imobilelor menționate, iar prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 16 ianuarie 2007, acest drept i-a fost confirmat, hotărârea nefiind executată până în prezent.

Menționează reclamantul că cererea privind privatizarea lotului aferent imobilelor cu numerele cadastrale 0100510154.01, 0100510154.02, 0100510154.03, 0100510154.04, i-a fost respinsă nemotivat, necâtînd la faptul că a achitat cu regularitate toate plățile și impozitele necesare.

Cere reclamantul SRL „Romian” obligarea Primăriei și Consiliului mun. Chișinău de a-i vinde terenul cu suprafața de 0,722 ha, care este aferent imobilelor din str. Alba Iulia, 75/18.

La 03 octombrie 2011, SRL „Romian” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Mițelea cu privire obligarea de a da terenul în arendă.

În motivarea acțiunii reclamantul SRL „Romian” a indicat este proprietar a patru imobile cu nr. cadastrale 0100510154.01, 0100510154.02, 0100510154.03, 0100510154.04, amplasate pe un teren de 0,72 ha, nr. cadastral 0100510154, pe adresa municipiul Chișinău, str. Alba Iulia 75/18.

La 18 august 2005, între SRL „Romian” a încheiat cu Primăria mun. Chișinău, contractul de arendă nr.4416/2005, în temeiul căruia s-a dispus atribuirea în arendă a terenului aferent construcțiilor sale cu suprafața de 0,72 ha, valabilitatea căruia urma să expire la 18 august 2010.

Astfel, terenul arendat servește la desfășurarea activității economice a reclamantei, motiv pentru care acesta și-a manifestat intenția de a prelungi contractul de arendă, în acest sens fiind depusă la 12 iulie 2010 o cerere privind prelungirea acestuia.

Susține reclamantul, că pe parcursul întregii perioade de arendă au fost efectuate cu regularitate toate plățile corespunzătoare, iar la moment SRL „Romian” nu dispune de datorii față de Primăria municipiului Chișinău.

În pofida numeroaselor adresări verbale, până în prezent Primăria mun. Chișinău, în lipsa unui temei legal, tergiversează procesul de soluționare a situației enunțate în scopul urgentării procesului dat.

Totodată, reclamantul a indicat că, decizia administrației publice locale de a transmite în arendă un lot de pământ, este o intenție a organelor publice locale de a contracta. Pentru a produce efecte juridice depline această intenție necesită să îmbrace forma contractului, în caz contrar situația rămâne doar la nivelul de „intenții” netraduse în viață.

Singurul document care manifestă existența relațiilor de arendă este contractul de arendă, or anularea deciziei autorității publice locale, ce constituie manifestarea voinței de a transmite terenul în arendă, nu are urmări juridice dacă organul respectiv nu are intenția de a rezilia și contractul de arendă.

Reieșind din faptul că, relațiile între Primăria mun. Chișinău și locatar derulează pînă în prezent, în regim absolut normal, cu plata chiriei și a tuturor impozitelor la timp, cu folosirea după destinație a terenului, consideră reclamantul că, este evident faptul că relațiile contractuale urmează a fi prelungite.

Cere reclamantul SRL „Romian” obligarea Primăriei municipiului Chișinău de a examina în regim de urgență cererea de prelungire a contractului de arendă nr. 4416/2005 din 18 august 2005 și de a da în arendă terenul cu suprafața de 0,72 ha, aferent imobilelor private ale SRL „Romian” pentru următorii cinci ani.

Ulterior, reclamantul și-a concretizat cerințele și a solicitat constatarea faptului prelungirii și existenței relațiilor de arendă între SRL „Romian” și Primăria mun. Chișinău a lotului de pămînt cu suprafața de 0,72 ha din str. Alba Iulia, 75/18 mun. Chișinău, obligarea Primăriei mun. Chișinău de a prelungi contractul de arendă nr.4416/2005 din 18 august 2005 privind darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,72 ha, din str. Alba Iulia 75/18, aferent imobilelor private ale SRL „Romian” pentru următorii cinci ani.

La 14 noiembrie 2011, Pavel Miștea a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Romian” cu privire la obligarea emiterii actului administrativ de vânzare a terenului aferent.

În motivarea acțiunii Pavel Miștea a indicat că, în baza deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.21/3-19 din 25 noiembrie 2008, i s-a atribuit în arendă pe un termen de cinci ani, loturile de pămînt din str. Alba Iulia 75/10, mun.Chișinău, cu suprafața 1,2825 ha și 0,0715 ha, pentru definitivarea construcției bazei de producere.

La aceeași dată, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.21/5-11, SRL „Romian” i s-a atribuit în proprietate lotul de pămînt cu suprafața de 0,722 ha.

Loturile indicate sunt învecinate și se separă prin linia de hotar.

Nefiind de acord cu actele perfectate, care au stat la baza emiterii actelor administrative, reclamantul le-a contestat în instanța de judecată, iar prin hotărârea Curții de Apel Chișinău, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 martie 2010, au fost anulate deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 28/46-9 din 05 august 2005 privind darea în arendă de către SRL „Romian” a unui lot de pămînt din str. Alba Iulia 75/10, și decizia nr.21/5-11 din 25 noiembrie 2008 privind privatizarea terenului aferent obiectivului privat, SRL „Romian” din str. Alba Iulia, 75/18, deoarece conform planurilor loturilor perfectate de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Primăriei mun. Chișinău, lotul acordat SRL „Romian” se suprapunea cu terenul aferent construcțiilor proprietate privată a lui Pavel Miștea.

La 22 decembrie 2010, Pavel Miștea s-a adresat Consiliului mun. Chișinău cu cererea nr. M-7982/3/10, prin care a solicitat atribuirea în proprietate a terenului aferent, imobilul proprietate privată din str. Alba Iulia 75/10, municipiul Chișinău, la care a anexat actele necesare pentru emiterea actului administrativ solicitat,

inclusiv și cele solicitate suplimentar de pârât, prin scrisoarea nr.21/1838 din 10 ianuarie 2011.

Consideră reclamantul că Consiliul mun. Chișinău contrar prevederilor pct. 15 și 17 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 19 decembrie 2008 nu a examinat cererea în termenul stabilit de o lună de la data depunerii.

Cere Pavel Miștea obligarea pârâtului de a emite actul administrativ privind atribuirea în proprietate privată a terenului, suprafața 1,3920 ha, aferent obiectivului privat din str. Alba Iulia 75/10, mun. Chișinău potrivit planului de încadrare în teritoriu anexat.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 septembrie 2012, la cererea părților și având în vedere conexitatea obiectului de examinare, toate cererile de chemare în judecată menționate anterior, au fost conexe într-o singură procedură.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012, acțiunea înaintată de SRL „Romian” împotriva Primăriei și Consiliul mun. Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Miștea privind obligarea Primăriei și a Consiliului municipiului Chișinău de a vinde terenul cu suprafața de 0,722 ha, situat în municipiul Chișinău, str. Alba Iulia 75/18, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Acțiunea înaintată de SRL „Romian” împotriva Primăriei și Consiliul municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Miștea, privind obligarea Primăriei și a Consiliului mun. Chișinău de a da în arendă către SRL „Romian” terenul cu suprafața de 0,722 ha, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 75/18, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Acțiunea înaintată de Pavel Miștea împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Romian”, a fost admisă.

A fost obligat Consiliul municipiului Chișinău să emită actul administrativ privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Miștea, a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, municipiul Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în procesul tehnologic.

A fost încasat din contul Consiliului municipiului Chișinău în beneficiul lui Pavel Miștea cheltuieli de judecată în sumă de 4000 (patru mii) lei.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 martie 2013, a fost admis recursul declarat de către SRL „Romian”, fiind modificată hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012 după cum urmează: se obligă Consiliul mun. Chișinău să examineze cererea privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Miștea a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, municipiul Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în proces tehnologic.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2013, a fost corectată greșeala din hotărârea instanței de apel din 25 octombrie 2012, fiind substituită în conținutul și dispozitivul hotărârii indicate, sintagma „planul de încadrare în teritoriu din 30.11.2011” cu cuvintele „planul de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, data perfectării (actualizării) 30.11.2011”.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 11 septembrie 2013, recursul declarat de SRL „Romian” a fost respins și menținută încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2013.

La 19 decembrie 2012, Consiliul mun. Chișinău a declarat recurs, împotriva hotărârii primei instanțe, cerînd admiterea recursului, casarea parțială a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012 în partea admiterii acțiunii a lui Pavel Miștea cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurentul Consiliul mun. Chișinău a indicat că solicitarea intimatului privind atribuirea în proprietate a lotului de pământ este una ilegală, iar argumentele instanței referitoare la obligarea Consiliului mun. În emiterea actului administrativ sunt neargumentate.

Mai mult ca instanța de judecată urma să ea în considerație și faptul că privatizarea unui teren municipal se efectuează prin întreprinderea unor măsuri din partea atât a beneficiarilor, cât și din partea administrației publice locale. Tot odată administrația publică locală nu poate să întreprindă careva acțiuni pînă nu sunt finisate toate litigiile judiciare apărute între aceste părți.

De asemenea consideră recurentul că obligarea de a întreprinde astfel de măsuri, precum că obligarea de a emite decizia de privatizare este neîntemeiată și nu sunt de competența instanțelor de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit.a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău, neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele considerente.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție examinînd actele cauzei constată că la data de 05 august 2005, Consiliul mun. Chișinău a adoptat decizia nr.28/46-9, prin care s-a dat în arendă pe cinci ani către SRL „Romian” un lot de pământ cu suprafața de 0,72 ha, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 75/18.

Ulterior, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.21/5-11 din 25 noiembrie 2008 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al FPC „Romian” SRL din str. Alba-Iulia, 75/18” s-a acceptat vânzarea terenului aferent imobililor din str. Alba-Iulia, 75/18, cu suprafața de 0,722 ha, la preț normativ de 663294 lei.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 decembrie 2009, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 martie 2010, s-a dispus admiterea cererii de chemare în judecată depusă de Pavel Miștea către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Romian”, fiind dispusă anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.28/46-9 din 05 august 2005 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.21/5-11 din 25 noiembrie 2008.

Totodată, s-a mai stabilit că, prin actele judecătorești irevocabile s-a constatat faptul că Consiliul mun. Chișinău ilegal a transmis FPC „Romian” SRL în arendă terenul cu suprafața de 0,722 ha, iar ulterior i-a permis și privatizarea acestuia.

De asemenea s-a mai constatat că, între SRL „Romian”, Primăria mun. Chișinău și Miștea Pavel a mai existat un litigiu referitor la faptul că Primăria mun. Chișinău la 17 februarie 2011 a emis dispoziția nr.69-d, în temeiul căreia a dispus eliberarea terenului ocupat abuziv de către Miștea Pavel, cu demontarea gardului și reamplasarea acestuia pe hotarul legal dintre loturile arendate de S.R.L. „Romian” din str. Alba Iulia, 75/18 și Miștea Pavel - str. Alba Iulia, 75/10, motivând cu faptul că ultimul a ocupat abuziv un sector de teren aferent imobilului care constituie proprietate privată a SRL „Romian” din str. Alba Iulia, 75/18 prin montarea unui gard din elemente prefabricate din beton armat.

La data de 04 martie 2011 Miștea Pavel considerând dispoziția Nr.69-d din 17 februarie 2011, ilegală, a înaintat Primăriei mun. Chișinău o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea dispoziției menționate.

Totodată, examinînd cererea prealabilă, Primăria mun. Chișinău, constatînd că dispoziția Nr.69-d din 17 februarie 2011 vine în contradicție cu faptele stabilite prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 decembrie 2009, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 martie 2010, a anulat dispoziția menționată în temeiul art.15 al.2 lit. b) din Legea contenciosului administrativ, emițînd în acest sens dispoziția Nr.102-d din 12 martie 2011.

Ulterior, SRL „Romian” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu Miștea Pavel și a solicitat anularea dispoziției Nr.102-d din 12 martie 2011 ca ilegală.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iunie 2011, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 15 februarie 2012, acțiunea SRL „Romian” a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Astfel, prin aceste acte judecătorești irevocabile, s-a stabilit că, la privatizarea de către SRL „Romian” a terenului aferent din str. Alba Iulia 75/18 mun. Chișinău au fost admise erori, or Consiliul mun. Chișinău a acceptat spre vânzare un teren cu suprafața mai mare, inclusiv, prin suprapunerea unei porțiuni de teren, ce-i aparține lui Miștea Pavel.

La data de 17 iunie 2011, SRL s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău prin care a solicitat obligarea Primăriei și Consiliului mun. Chișinău de a-i vinde terenul cu suprafața de 0,722 ha, care este aferent imobilelor din str. Alba Iulia, 75/18.

Ulterior, la 03 octombrie 2011 SRL „Romian” a depus în instanța de judecată acțiunea către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău solicitînd constatarea faptului prelungirii și existenței relațiilor de arendă între SRL „Romian” și Primăria mun. Chișinău a lotului de pământ cu suprafața de 0,72 ha din str. Alba Iulia, 75/18 mun. Chișinău, obligarea Primăriei mun. Chișinău de a prelungi contractul de arendă nr.4416/2005 din 18 august 2005 privind darea în arendă a terenului cu suprafața de 0,72 ha, din str. Alba Iulia 75/18, aferent imobilelor private ale SRL „Romian” pentru următorii cinci ani.

Tot odată, la 14 noiembrie 2011, Pavel Mețlea depune în instanța de judecată acțiunea către Consiliul mun. Chișinău prin care solicită obligarea emiterii actului administrativ privind atribuirea în proprietate privată a terenului, suprafața 1,3920 ha, aferent obiectivului privat din str. Alba Iulia 75/10, mun. Chișinău potrivit planului de încadrare în teritoriu anexat.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012, acțiunile SRL „Romian” au fost respinse ca neîntemeiate, iar acțiunea lui Pavel Mețlea a fost admisă, fiind obligat Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Mițlea, a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, municipiul Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în procesul tehnologic și s-a încasat din contul Consiliului mun. Chișinău în beneficiul lui Pavel Mițlea cheltuieli de judecată în sumă de 4000 lei.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 martie 2013, a fost admis recursul declarat de către SRL „Romian”, fiind modificată hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012 după cum urmează: se obligă Consiliul mun. Chișinău să examineze cererea privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Mițlea a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, municipiul Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în proces tehnologic.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2013, a fost corectată greșeala din hotărârea instanței de apel din 25 octombrie 2012, fiind substituită în conținutul și dispozitivul hotărârii indicate, sintagma „planul de încadrare în teritoriu din 30.11.2011” cu cuvintele „planul de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, data perfectării (actualizării) 30.11.2011”.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 11 septembrie 2013, recursul declarat de SRL „Romian” a fost respins și menținută încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2013.

Astfel, reieșind din cele sus menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că argumentele invocate de către Consiliul mun. Chișinău sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.

Deoarece după cum sus s-a menționat hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012, prin care Consiliul mun. Chișinău a fost obligat să emită actul administrativ privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Mițlea, a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, mun. Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în procesul tehnologic a fost modificată prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 martie 2013, fiind obligat Consiliul mun. Chișinău să examineze cererea privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Mițlea a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, mun. Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în proces tehnologic.

Prin urmare, soluția instanței de recurs adoptată prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 martie 2013, decade în principiu argumentele recurentului, dat

fiind faptul că Consiliul mun. Chișinău ca urmare actului de decizie adoptat va examina cererea a lui Pavel Mișelea privind atribuirea în proprietate privată lui Pavel Mișelea a lotului de teren din str. Alba Iulia 75/10, mun. Chișinău, în limitele hotarului indicat în planul de încadrare în teritoriu din 30 noiembrie 2011, utilizat în proces tehnologic, cu adoptarea unei decizii de admiterea s-au respingerea acestea.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, hotărîrea primei instanțe este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de recurent sînt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și de a menține hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit.a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Romian” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Mișelea cu privire la obligarea de a vinde terenul aferent imobilelor deținute cu drept de proprietate, și la cererea de chemare în judecată a lui Pavel Mișelea împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Romian” cu privire la obligarea emiterii actului administrativ de vânzare a terenului aferent, și la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Romian” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Pavel Mișelea cu privire obligarea de a da terenul în arendă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea
Ion Corolevschi
Ion Druță
Nicolae Clima