

Prima instanță: judecătoria Centru
Judecător: D. Chistol
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: N. Budăi, A. Nogai, I. Muruianu

Dosarul nr.3ra-40/14

D E C I Z I E

26 februarie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva, Dumitru Mardari,
Ion Corolevschi, Ion Druță

examinând recursurile declarate de Salabaș Iuri, Salabaș Tatiana, Salabaș Dmitrii, Salabaș Valentina, Salabaș Serghei, Salabaș Marina și de Consiliul municipal Chișinău,

în pricina civilă la cererea Societății pe Acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Valentina Salabaș, Iurii Salabaș, Marina Salabaș, Tatiana Salabaș, Dmitrii Salabaș, Serghei Salabaș, cu privire la anularea actului administrativ, a contractelor de vânzare-cumpărare și obligarea prelungirii contractului de arendă funciară,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013, prin care a fost admis apelul declarat de SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău”, a fost casată hotărârea judecătorei Centru mun. Chișinău din 07 mai 2013, fiind pronunțată o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 19 mai 2011, SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată împotriva Consiliul Municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău privind anularea deciziei Consiliul Municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. Cornești 20 lui Salabaș Marina, Salabaș Valentina și Salabaș Iuri” și obligarea Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău de a prelungi

contractul de arendă funciară nr. 4543/2006 din 16 ianuarie 2006.

În motivarea cererii societatea reclamantă a indicat, că Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/32-36 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. Cornești 20, dlor Marina Salabaș, Valentina Salabaș și dlui Iuri Salabaș” din 01 aprilie 2011 a fost adoptată cu grave încălcări ale legislației în vigoare.

La 08 aprilie 2011 societatea a depus cererea prealabilă privind anularea Deciziei menționate, la care nu a primit nici un răspuns.

Mai indică, că la data de 11 aprilie 2011 a solicitat prelungirea contractului de arendă nr.4543/2006 din 16 ianuarie 2006 încheiat între Agenție și Primăria Municipiului Chișinău pentru lotul de teren cu nr. cadastral 0100423065 din str. Andrei Doga, la care, de asemenea, nu a primit nici un răspuns.

Menționează că, lotul de teren transmis în proprietate este parte componentă a lotului de teren transmis în arendă „Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău” SA prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 37/17-11 din 27 decembrie 2005 și Contractului de arendă funciară nr. 4543/2006 din 16 ianuarie 2006.

În scopul executării deciziei nr.37/17-11, care prevedea demolarea a 5 imobile cu strămutarea locatarilor, Agenția a strămutat 2 familii din str. Pietrăriei 28. În acest scop Agenția a procurat și a transmis administrației publice locale 2 apartamente, care ulterior au fost repartizate familiilor Ciurea și Echim. Însă, ulterior executarea prevederilor deciziei a fost stopată de acțiunile lui Salabaș Iuri, Salabaș Marina, Salabaș Valentina, care, la 08 februarie 2007, au contestat în instanța de contencios administrativ Decizia nr.37/17-11, solicitând și transmiterea terenului în proprietate privată. Procesul de judecată s-a finalizat, la 24 iunie 2010, Curtea Supremă de Justiție respingând pretențiile lui Salabaș Iuri, Salabaș Marina, Salabaș Valentina.

Referitor la prelungirea contractului de arendă funciară nr. 4543/2006 din 16 ianuarie 2006, plus la cele menționate societatea reclamantă a mai indicat că, nu a reușit să execute prevederile deciziei 37/17-11 în termenul stabilit de 5 ani, executarea fiind blocată timp de 3,5 ani, prin derularea procesului intentat de Salabaș, care a fost finalizat la 24 iunie 2010 prin decizia Curții Supreme de Justiție, prin care acțiunea înaintată de Salabaș a fost respinsă.

Indică că, pe întreaga perioadă de 5 ani Agenția a achitat plata pentru arenda lotului de teren conform prevederilor contractuale, deși valorificarea lotului nu era posibilă.

Menționează că, SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” a fost în imposibilitate de a executa prevederile deciziei nr. 37/17-11 din motive neimputabile ei și se impune prelungirea contractului de arendă funciară nr. 4543/2006 din 16 ianuarie 2006.

Consideră că lotul de teren, transmis în proprietate, este parte componentă a lotului de teren cu suprafața de 0,56 ha transmis în arendă „Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău” SA prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău

nr.37/17- 11 din 27 decembrie 2005 și Contractului de arendă funciară nr.4543/2006 din 16 ianuarie 2006. Precum și că, refuzul de a prelungi contractul de arendă este ilegal.

Societatea reclamantă SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” a depus mai multe cereri de concretizare a cerințelor către Consiliul municipal Chișinău, Salabaș Iuri, Salabaș Tatiana, Salabaș Dmitrii, Salabaș Valentina, Salabaș Serghei și Salabaș Marina (f.d. 116, V-I, f.d.31, V-II) și în final solicită anularea Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr.2/32-36 din 01 aprilie 2011 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. Comești 20 d-nelor Marina Salabaș, Valentina Salabaș și d-lui Iuri Salabaș, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 3873 din 29 aprilie 2011 încheiat între Primăria Municipiului Chișinău și Salabaș Marina, anularea Contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr.3864 din 29 aprilie 2011 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Salabaș Iuri, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 3865 din 29 aprilie 2011 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Salabaș Valentina, obligarea Consiliului municipal Chișinău de a prelungi contractul de arendă funciară nr.4543/2006 din 16 ianuarie 2006.

Prin încheierea din 24 mai 2011, au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Marina Salabaș, Valentina Salabaș și Iuri Salabaș.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 18 iunie 2012, acțiunea a fost admisă parțial.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ a Curții Supreme de Justiție din 26 decembrie 2012 s-a admis recursul declarat de către Salabaș Valentina, Salabaș Iuri, Salabaș Marina, s-a casat hotărârea Curții de Apel Chișinău din 18 iunie 2012, cauza fiind remisă spre rejudecare la Judecătoria Centru mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 07 mai 2013 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013, a fost admis apelul declarat de SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău”, a fost casată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 07 mai 2013 și emisă o nouă hotărâre prin care s-a admis acțiunea. S-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. Cornești 20 lui Salabaș Marina, Salabaș Valentina și Salabaș Iuri”, s-au anulat contractele de vânzare-cumpărare a terenului nr. 3873, 3864, 3865 din 29 aprilie 2011, încheiate între Primăria mun. Chișinău și respectiv, Salabaș Marina, Salabaș Iuri, Salabaș Valentina. Au fost obligate Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să prelungească contractul de arendă funciară nr. 45/2006 din 16 ianuarie 2006.

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, la 04 noiembrie 2013, Salabaș Iuri, Salabaș Tatiana, Salabaș Dmitrii, Salabaș Valentina, Salabaș

Serghei și Salabaș Marina au contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013 și menținerea hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 07 mai 2013.

În motivarea recursului recurenții au indicat că, decizia instanței de apel este ilegală, bazată pe aplicarea eronată a normelor de drept material. Mai invocă recurenții că concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, or atât contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 3873, 3864 și 3865 din 29 aprilie 2011 cât și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 fiind legale, au fost anulate neîntemeiat.

La 26 noiembrie 2013, reprezentantul Consiliului municipal Chișinău – Lungu Carolina (în baza procurii, șef adjunct al Direcției Asistență Juridică al CMC) a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel este adoptată cu încălcarea normelor de drept material și procesual, iar concluziile instanței sunt neîntemeiate. Mai indică recurentul că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 a fost abrogată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 37/17-11 din 27 decembrie 2005 datorită faptului că SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” nu și-a onorat obligațiile în termenul.

La data de 27 decembrie 2013, SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” a depus referință pe marginea recursului declarat de Salabaș Iuri, Salabaș Tatiana, Salabaș Dmitrii, Salabaș Valentina, Salabaș Serghei și Salabaș Marina, solicitând respingerea acestuia ca fiind neîntemeiat.

Tot la data de 27 decembrie 2013, SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” a depus referință la recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău, solicitând de a fi declarat drept inadmisibilă cererea de recurs menționată.

La 14 ianuarie 2014, Salabaș Iuri, Salabaș Tatiana, Salabaș Dmitrii, Salabaș Valentina, Salabaș Serghei și Salabaș Marina au depus referință la recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău, solicitând admiterea acestuia.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2014, recursurile declarate au fost recunoscute admisibile.

În conformitate cu art. 444 CPC prezentul recurs se examinează fără prezența părților.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Examinând argumentele invocate în cererile de recurs în raport cu materialele cauzei și referințele, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate, care urmează a fi respinse din următoarele considerente:

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

Conform art. 22 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, problemele de pe ordinea de zi a ședinței consiliului local se examinează de către acesta dacă sînt însoțite de avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului și, după caz, de raportul sau avizul primăriei și/sau al subdiviziunii de resort a serviciului public descentralizat sau a celui desconcentrat, precum și de sinteza recomandărilor recepționate în cadrul consultării publice.

Conform art. 26 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

În conformitate cu art. 24 alin. (3) din aceeași lege, la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pîrîtului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți.

Avînd în vedere că apelantul SA „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” a contestat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 din punctul de vedere al legalității procedurii de emitere, sarcina probațiunii a revenit Consiliul municipal Chișinău.

Colegiul constată că la materialele cauzei nu sunt anexate avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului sau avizul primăriei și/sau al subdiviziunii de resort a serviciului public descentralizat sau a celui desconcentrat ce ar dovedi respectarea procedurilor legale la emiterea actului contestat.

Din acest considerent, Colegiul ajunge la concluzia că argumentele recurențelor precum că instanța incorect a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 sunt neîntemeiate, or, instanța de apel just a constatat nerespectarea de către Consiliul municipal Chișinău a procedurii legale de emitere a deciziei contestate și corect a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011.

Avînd în vedere că temei pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 3873, 3864 și 3865 din 29 aprilie 2011 a servit decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/32-36 din 01 aprilie 2011 care s-a dovedit a fi emisă contrar procedurilor legale, ce a servit drept temei de anulare a acesteia, Colegiul ajunge la concluzia că instanța de apel corect a anulat și contractele menționate.

Reieșind din cele menționate și avînd în vedere că decizia instanței de apel este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de recurenți sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) și art. 445 alin. (3) 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 Salabaș Iuri, Salabaș Tatiana, Salabaș Dmitrii, Salabaș Valentina, Salabaș Serghei și Salabaș Marina.

Se respinge recursul declarat de Consiliului municipal Chișinău.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013 în pricina civilă la cererea Societății pe Acțiuni „Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Valentina Salabaș, Iurii Salabaș, Marina Salabaș, Tatiana Salabaș, Dmitrii Salabaș, Serghei Salabaș, cu privire la anularea actului administrativ, a contractelor de vânzare-cumpărare și obligarea prelungirii contractului de arendă funciară.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva

Dumitru Mardari

Ion Corolevschi

Ion Druță