

CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE A REPUBLICII MOLDOVA

Prima instanță: Judecătoria Grigoriopol (jud. N. Costin)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Popova, S. Caitaz, A. Doga)

Dosarul nr. 3ra-235/14

DECIZIE

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ

19 martie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadi
Tamara Chișca-Doneva
Iuliana Oprea
Ion Druță

examinând, fără citarea părților, recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 octombrie 2013, adoptată în cauza civilă la cererea Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL "Alsa Cosmetic", privind anularea actului administrativ

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

1. La 04 iulie 2011, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL "Alsa Cosmetic", solicitând anularea actului administrativ.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, prin pct. 3 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/22-2 din 04 mai 2011, s-a dat în arendă pe termen de 5 ani SRL „Alsa Cosmetica” lotul de pământ cu suprafața de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13, pentru deservirea obiectului privat și amenajare complexă.
3. Oficiul Teritorial Chișinău, în conformitate cu prevederile art. 64-68 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a efectuat controlul legalității deciziei menționate și a considerat, că aceasta a fost adoptată cu încălcarea legislației în vigoare.
4. Prin notificarea 194-S/11 din 07 iunie 2011, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal abrogarea parțială a deciziei menționate.
5. La 22 iunie 2011 în adresa Oficiului Teritorial a parvenit răspunsul nr. 01/01-

06-1295 din 15 iunie 2011 a Direcției Generale de Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, care s-a expus pe marginea notificării Oficiului, considerînd-o neîntemeiată.

6. Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a menționat că, lotul de pămînt cu suprafața de 229 m² din str. Liviu Deleanu, este un teren liber de construcții și constituie proprietate municipală, iar în conformitate cu art. 2 (7) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, se prevede expres că concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte direct doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi.
7. A mai indicat reclamantul că, organul emitent la emiterea deciziei a încălcat prevederile art. 77 alin 3, 5 al Legii nr. 432-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care prevede, că bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, arendă sau în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Procedura licitării dreptului la arendă urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigarea și cu reducere, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus. Totodată, organizarea licitației, presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arenda bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.
8. Reclamantul Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/22- 2 din 04 mai 2011 în partea contestată.

Poziția instanței de fond:

9. După rejudecarea cauzei, prin hotărîrea Judecătoriei Grigoriopol mun. Chișinău din 11 iunie 2013 acțiunea a fost admisă. S-a dispus anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/22-2 din 04 mai 2011 în partea ce se referă la pct. 3 și contractul de arendă funciară nr. 762011 din 31 mai 2011.
10. Instanța de fond a reținut că terenul cu suprafața de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13, are acces la căile de comunicare și în asemenea circumstanțe acesta poate fi privit ca un bun imobil separat. Din acest considerent, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/22-2 din 04 mai 2011 este parțial ilegală.

Poziția instanței de apel:

11. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 octombrie 2013 a fost admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, a fost casată integral hotărîrea Judecătoriei Grigoriopol mun. Chișinău din 11 iunie 2013 și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.
12. Instanța de apel a reținut că potrivit planului, după parametri și amplasare,

terenul cu suprafața de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13 nu reprezintă un bun de sine stătător.

Solicitarea recurentului:

13. La 13 ianuarie 2014, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 octombrie 2013, solicitând casarea deciziei contestate cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.
14. Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 27 februarie 2014, recursul a fost recunoscut admisibil.

Argumentele recurentului:

15. În motivarea recursului recurentul a indicat că concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, iar normele de drept material au fost aplicate eronat.
16. Consideră recurentul că instanța de apel a aplicat eronat prevederile art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. În acest sens, indică recurentul că nu au fost prezentat studiul privind posibilitatea formării bunului imobil respectiv și avizul elaborat în acest sens.
17. Mai indică recurentul că instanța de apel nu a ținut cont de prevederile art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală. Astfel, darea în arendă a terenului urma a fi făcută în baza licitației publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind licitațiile prin strigare sau cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

Aprecierea instanței de recurs:

18. Avînd în vedere că copia deciziei instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 11 noiembrie 2013 (f.d. 144), cît și faptul că la materialele dosarului nu există careva probe referitor la recepționarea deciziei de către recurent, recursul se consideră declarat în termen.
19. Analizînd legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și a materialelor din dosar, Colegiul consideră recursul drept întemeiat și care urmează a fi admis din următoarele motive.
20. Colegiul consideră că argumentul recurentului precum că, instanța de apel nu a aplicat prevederile 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, este unul întemeiat, reieșind din următoarele.
21. În conformitate cu art. 24 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, *„La examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama*

pârîntului, iar în materie de despăgubire, sarcina probaţiunii revine ambelor părţi”.

22. Reieşind din norma legală citată, Consiliul Municipal Chişinău urma să probeze legalitatea deciziei nr. 3/22-2 din 04 mai 2011, în partea contestată.
23. În conformitate cu art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, *„Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri.”*
24. Colegiul constată că Consiliul Municipal Chişinău nu a prezentat careva probe în sensul art. 16 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (studiul elaborat de către inginerul cadastral privind posibilitatea formării bunului imobil), ce ar confirma că lotul de pământ cu suprafaţa de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13, nu poate fi format ca un bun imobil de sine stătător.
25. Astfel, concluzia instanţei de apel precum că lotul de pământ cu suprafaţa de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13, potrivit planului, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca un bun imobil de sine stătător este una neîntemeiată, nefiind bazată pe probe.
26. Reieşind din cele menţionate, Colegiul conchide că instanţa de apel a aplicat eronat prevederile art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, ceea ce constituie temei de casare a decizie conform art. 432 alin. (2) lit. c) CPC.
27. Referitor la argumentul recurentului precum că, instanţa de nu a ținut cont de prevederile art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală, Colegiul consideră că acesta este întemeiat, din următoarele considerente.
28. În conformitate cu art. 42 Cod Fiscal, *„Terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală”.*
29. Conform art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală, *„Înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor **proprietate a unităţii administrativ-teritoriale** se fac prin **licitaţie publică**, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege”.*
30. Avînd în vedere că la materialele cauzei nu au fost anexate actele ce ar confirma că lotul de pământ cu suprafaţa de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13, nu poate fi format ca un bun imobil de sine stătător, Colegiul consideră că acesta nu a putut fi dat în arendă către SRL „Alsa Cosmetic” în temeiul art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.
31. Colegiul consideră că Consiliul Municipal Chişinău a fost obligat să organizeze în prealabil o licitaţie, conform Regulamentului privind licitaţiile prin strigare

sau cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, pentru a asigura liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arenda lotului de pământ cu suprafața de 229 m² din str. Liviu Deleanu 13.

32. Reieșind din cele menționate, Colegiul constată că instanța de apel neîntemeiat și ilegal a respins acțiunea înaintată de Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.
33. Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că prima instanță întemeiat și legal a admis acțiunea înaintată de Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.
34. Avînd în vedere cele expuse mai sus, decizia Curții de Apel Chișinău din 31 octombrie 2013 este ilegală, fiind adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și urmează a fi casată. Totodată, hotărîrea instanței de fond este legală, fiind adoptată cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural.
35. În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 31 octombrie 2013 și se menține hotărîrea Judecătoriei Grigoriopol mun. Chișinău din 11 iunie 2013, adoptată în cauza civilă la cererea Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL "Alsa Cosmetic", privind anularea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței
Judecător

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Iuliana Oprea

Ion Druță