

prima instanță: V. Pruteanu

D E C I Z I E

12 noiembrie 2008

mun. Chișinău

Colegiul Civil și de contencios administrativ al
Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Svetlana Novac
judecătorii Valeriu Arhip și Tatiana Vieru

cu participarea: reprezentanților recurentului, SRL „Strenght”, Ocul Oleg și Valeriu Pelin, reprezentantului intimatului Consiliul municipal Chișinău, Natalia Sula reprezentanților intimatului, SRL „Poligraf Centru”, Sergiu Melnic și Istrati Iaroslav,

examinând în ședință publică recursul declarat de către societatea cu răspundere limitată „Strenght”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a societății cu răspundere limitată „Poligraf Centru” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2008 prin care acțiunea a fost admisă

c o n s t a t ă

La 25 octombrie 2008, SRL „Poligraf Centru” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantul, SRL „Poligraf Centru”, a indicat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006, societății cu răspundere limitată „Strenght” i-a fost acordat în arendă pe un termen de 5 ani terenul cu suprafața de 0, 075 ha din str. Colina Pușkin 8J.

Reclamantul, SRL „Poligraf Centru”, a menționat că o parte din lotul acordat SRL „Strenght” era deja arendat de SRL „Poligraf Centru”, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău din 23 iulie 2003 nr. 13/46. Prin decizia contestată s-a creat situația de suprapunere a terenurilor acordate în arendă celor două societăți.

Consideră reclamantul, SRL „Poligraf Centru”, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006 ilegală și neîntemeiată deoarece la momentul transmiterii în arendă a terenului litigios SRL „Strenght”, posesia acestuia era exercitată neîntrerupt din 2003 de către SRL „Poligraf Centru”, concomitent fiind achitate taxele aferente. La emiterea actului administrativ contestat au fost încălcate dispozițiile art. 16, 22 al. (4), 23 al Legii cu privire la arendă, art. 904 Cod civil.

Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006 cu privire la darea în arendă societății cu răspundere limitată „Strenght” pe un termen de 5 ani a terenului cu suprafața de 0, 075 ha din str. Colina Pușkin 8A, m. Chișinău.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2008 acțiunea a fost admisă cu anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006.

La 19 martie 2008, SRL „Strenght” a declarat recurs împotriva hotărârii primei instanțe cerând admiterea recursului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Recurentul, SRL „Strenght”, în motivarea recursului, a indicat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și pasibilă de a fi casată din considerentele că prima instanță nu

a examinat cauza dată complet, obiectiv și sub toate aspectele, nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond.

Reprezentanții recurentului, SRL „Strenght”, Ocul Oleg și Valeriu Pelin, în ședința instanței de recurs au susținut recursul, cerând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Reprezentantul intimatului, Consiliul municipal Chișinău, Natalia Sula, în ședința instanței de recurs, a susținut recursul cerând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Reprezentanții intimatului, SRL „Poligraf Centru”, Sergiu Melnic și Istrati Iaroslav, în ședința instanței de recurs au cerut respingerea recursului și menținerea hotărârii primei instanțe pe care o consideră întemeiată și legală.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 417 al. (1) lit. c) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să dea o nouă hotărâre fără a restitui pricina spre rejudecare, anulând hotărârea primei instanțe dacă nu este necesar să verifice suplimentar dovezile prezentate în instanța de recurs și dacă circumstanțele pricinii au fost stabilite de prima instanță, însă normele de drept material au fost aplicate eronat.

În ședința instanței de recurs s-a constatat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006, societății cu răspundere limitată „Strenght” i-a fost acordat în arendă pe un termen de 5 ani terenul cu suprafața de 0, 075 ha din str. Colina Pușkin 8A (f.d. 6).

Considerând că decizia menționată prejudiciază drepturile și interesele sale legitime SRL „Poligraf Centru” s-a adresat în instanța de contencios administrativ în vederea anulării actului indicat. Prima instanță a admis acțiunea înaintată de SRL „Poligraf Centru”, a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006, iar în motivarea concluziilor formulate a reținut că terenul din strada Colina Pușkin 8A este proprietate municipală, destinat pentru construcții urbane și este divizibil. Pe acest teren sunt amplasate mai multe construcții a căror proprietar este SRL „Poligraf Centru”, iar prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006 a fost stabilită plata pentru folosirea de către SRL „Poligraf Centru” a terenului din adresa menționată cu suprafața de 0,11 ha. în baza deciziei menționate, SRL „Poligraf Centru” este titular a dreptului de posesie și folosință a terenului respectiv, atribuit în condițiile art. 46 Cod funciar.

Colegiul Civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră concluziile primei instanțe neîntemeiate rezultate din interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, fapt care în conformitate cu art. 400 al. (1) lit. d) CPC constituie temei de casare a hotărârii judecătorești.

Din materialele dosarului s-a constatat cu certitudine că prin decizia nr. 6/29-82 din 18 februarie 2004 SRL „Strenght” i-au fost acordate în folosință încăperile cu suprafața de 193,7mp, lit. „E” și „J” pentru amplasarea unei secții de producții (f.d. 64).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 13/46 din 23 iulie 2004 a fost stabilit dreptul de proprietate municipală în privința terenului aferent imobilului din str. Colina Pușkin 8A, și avînd în vedere eschivarea proprietarilor obiectivelor privatizate a fost determinată plata pentru folosirea terenurilor aferente obiectelor privatizate, plata fiind obligatorie pentru achitare trimestrial cu anticipație, până la încheierea contractului de arendă funciară sau de vânzare - cumpărare a terenului aferent (f.d. 69). Conform anexei la decizia menționată suprafața terenului aferent imobilului din adresa indicată este de 0,11 ha (f.d. 11, 12).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006, societății cu răspundere limitată „Strenght” i-a fost acordat în arendă pe un termen de 5 ani terenul cu suprafața de 0, 075 ha din str. Colina Pușkin 8A. în baza acestei decizii a

fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4658/2006 a lotului de pământ cu nr. Cadastral 0100417334 din 24 iulie 2004, totodată prin actul de predare primire fiind stabilite în natură hotarele terenului acordat în arendă.

Conform art. 20 Cod funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Conform art. 21 Cod funciar, deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, până când primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, sau Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc).

Colegiul Civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că la actele cauzei nu au fost prezentate înscrisuri care să ateste exercitarea dreptului de posesie de către SRL „Poligraf Centru” în privința terenului litigios, dreptul său nefiind concretizat în contractul de arendă și înregistrat la organul cadastral, în modul indicat de legislația în vigoare. Mai mult decât atât, instanța de recurs reține că bunurile imobile amplasate pe terenul din str. Colina Pușkin 8A nu sunt proprietate a societății cu răspundere limitată „Poligraf Centru”, fapt confirmat prin extrasele din registrul bunurilor imobile, contractul de vânzare-cumpărare (f.d. 17-18) și explicațiile directorului SRL „Poligraf Centru”, Sergiu Melnic, date în ședința instanței de recurs. În asemenea împrejurări, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră nejustificată adresarea de către SRL „Poligraf Centru” cu cererea de chemare menționată, or, terenurile aferente construcțiilor se acordă în folosință pentru exploatarea imobilelor proprietarilor acestora.

În același context, nu pot fi reținute argumentele invocate în cererea de chemare în judecată că SRL „Poligraf Centru” în perioada menționată a achitat cu regularitate taxa pentru arendă, inclusiv pentru porțiunea de teren care ulterior a fost atribuită societății cu răspundere limitată „Strenght”. Instanța de recurs menționează că existența deciziei autorității locale și achitarea impozitului funciar, nu pot înlocui contractul de arendă prin care părțile își asumă drepturi și obligații reciproce, stabilesc prețul și termenul arendeii. Mai mult decât atât, la judecarea cauzei nu au fost prezentate acte care ateste stabilirea în natură a hotarelor terenului acordat în arendă societății cu răspundere limitată „Poligraf Centru”.

Astfel, reieșind din circumstanțele stabilite, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție apreciază că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 51/14 -20 din 11 iulie 2006, cu privire la darea în arendă societății cu răspundere limitată „Strenght” pe un termen de 5 ani terenul cu suprafața de 0, 075 ha din str. Colina Pușkin 8A, este legală și întemeiată, iar temeiuri de anulare a acesteia nu sunt.

Din considerentele menționate, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, a casa hotărârea primei instanțe și a emite o nouă hotărâre prin care acțiunea societății cu răspundere limitată „Poligraf Centru” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ se respinge.

În conformitate cu art. 417 al. (1) lit. c), art. 419 Codul de procedură civilă, Colegiul Civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se admite recursul declarat de către societatea cu răspundere limitată „Strenght”.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2008, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a societății cu răspundere limitată „Poligraf Centru” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și se emite o hotărâre nouă prin care:

Se respinge acțiunea societății cu răspundere limitată „Poligraf Centru” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă de la pronunțare.

Președintele ședinței judecătorul	semnătura	Svetlana Novac
Judecătorii	semnătura	Valeriu Arhip
	semnătura	Tatiana Vieru
copia corespunde originalului, judecător		Tatiana Vieru