

prima instanță: L. Brînza
instanța de apel: N. Budăi, I. Muruianu, A. Minciuna

dosarul nr. 2rac-376/15

Î N C H E I E R E

25 noiembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Iulia Sîrcu

Judecătorii: Iuliana Oprea, Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „MoldTrans-Tur”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MoldTrans-Tur” împotriva Întreprinderii de Stat „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”, Întreprinderii de Stat „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, cu privire la declararea nulității contractului arendă a terenului, evacuarea bunurilor și obligarea încheierii contractului de locațiune funciară a terenului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 iunie 2015, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „MoldTrans-Tur” și menținută hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2014,

c o n s t a t ă:

SRL „MoldTrans-Tur” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”, ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului, evacuarea bunurilor și obligarea încheierii contractului de locațiune funciară a terenului.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că la 27 februarie 2008 între ÎS Combinatul Vitivinicol „Național Vin”, ca arendator și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, ca arendaș, a fost încheiat contractul nr. 13 de posesie și folosință temporară a terenului aferent blocului administrativ situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 128, cu suprafața de 0,0334 ha.

Consideră că prin acest contract sunt încălcate drepturile SRL „MoldTrans-Tur” și solicită declararea nulă a acestuia, ori, în urma procedurii de absorbție SRL

„Auto – Business” a fost absorbită de SRL „MoldTrans-Tur”, care a devenit succesor de drept, astfel devenind proprietarul imobilului cu nr. cadastral 0131124 297 02, bloc administrativ situat pe str. Grenoble, 128 , m. Chișinău.

Menționează că în temeiul contractului de vânzare - cumpărare înregistrat cu nr. 3027 din 01 martie 2007 SRL „MoldTrans-Tur” a devenit proprietarul imobilului cu nr. cadastral 0131124 297 02, bloc administrativ, situat pe str. Grenoble, 128, mun. Chișinău, care este amplasat pe terenul aferent, ignorând faptul că anume pe această porțiune se află parcare asfaltată a SRL „MoldTrans-Tur” cu suprafața de 3100 m.p., fapt indicat în dosarul cadastral al imobilului dat, întocmit și eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 19 septembrie 2007.

În legătură cu faptul că proprietarul terenului aferent construcțiilor cu nr. cadastral 0131124297.02 este statul, SRL „MoldTrans-Tur” a depus cerere de cumpărare a terenului aferent menționat în adresa Agenției Proprietății Publice (cererea nr. 632 din 09.01.2008).

Pentru procurarea terenului aferent, urma ca Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM să formeze planul sectorului de teren aferent acestui imobil.

La 21.02.2009 Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM a înregistrat și a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren sub nr. 503, care este prezentat către Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM în vederea efectuării procedurilor necesare pentru vânzarea - cumpărarea terenului dat.

Pretinde că, conform art. 3 p.3 din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, SRL „MoldTrans-Tur” are dreptul prioritar la cumpărarea terenului aferent.

Conform art. 67 din Legea nr. 1217-XIII din 25.06.1997 cu privire la programul de privatizare pentru anii 1997-1998, terenurile aferente obiectelor privatizate, precum și terenurile întreprinderilor private vor fi date în arendă doar în cazul în care proprietarii obiectelor privatizate nu vor încheia în termen de trei luni de la data ofertei primăriei satului, orașului respectiv, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

Susține că în baza contractului nr. 13 din 27 februarie 2008 de posesie și folosință temporară a terenului aferent blocului administrativ încheiat între ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, a fost dată în arendă o porțiune de teren ce constituie de facto terenul aferent imobilului SRL „MoldTrans-Tur” cu nr. cadastral 013 1124 297 02.

Drept urmare, o porțiune cu suprafața de 222 m.p. din terenul aferent imobilului SRL „MoldTrans-Tur”, nr. cadastral 0131124 297 02, a fost oferită în arendă ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”,

considerând că aceasta a fost nelegitim transmisă în posesie și folosință ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”.

Prin încheierea contractului nr. 13 din 27.02.2008 pentru arenda terenului între Î.S. „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice” au fost lezate drepturile patrimoniale ale SRL „MoldTrans-Tur” și, prin urmare, acesta este pasibil de a fi anulat.

Argumentează că SRL „MoldTrans-Tur”, prin cererea prealabilă nr. 199 din 13.05.2009 adresată ÎS CV „Național Vin”, a solicitat anularea contractului, având în vedere că aceasta de facto nu a fost executat, care, prin scrisoarea nr. 91 din 21.05.2009, a respins cererea prealabilă.

Consideră că acest contract a fost încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre părți și cu comiterii unei erori considerabile.

Menționează că SRL „MoldTrans-Tur” a aflat despre existența contractului contestat doar în luna aprilie 2009 din informația Procuraturii sec. Centru mun. Chișinău.

Solicită declararea nulă a contractului nr. 13 din data de 27.02.2008 semnat de către ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice” și obligarea ÎS „Cadastru” să anuleze înregistrarea contractului nr. 13 din data de 27 februarie 2008, înregistrat la OCT Chișinău sub nr. 0101/08/8981.

Ulterior, reclamantul și-a completat temeiurile acțiunii invocând că, contractul de arendă nr. 13 din 27 februarie 2008 este contrar unor prevederi legale imperative în sensul art. 220 din Codul civil și respectiv, este pasibil de anulat.

Pretinde că, contractul menționat nu corespunde prevederilor Legii nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, art. 6 al. (3), lit. k) și m), care reglementează expres conținutul, clauzele esențiale pe care urmează să le conțină contractul de arendă și anume, cu privire la condițiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului și a tehnicii agricole și obligativitatea respectării normelor ecologice.

Astfel, prin prisma normei menționate, contractul de arendă a lotului de teren agricol în mod obligatoriu urmează să conțină clauze ce vor reglementa condițiile de folosire a obiectelor situate pe acest teren și prevederi referitor la obligativitatea respectării de către arendaș în cadrul folosirii terenului a normelor ecologice, obligații care derivă inclusiv din Codul funciar.

Invocă că, contractul de arendă contravine art. 29 din Codul Funciar și art. 6 alin. (3) lit. k) și lit. m) din Legea cu privire la arenda în agricultură.

Pretinde că, actul de predare - primire, care conform art. 7 alin. (4) din Legea cu privire la arenda în agricultură, din momentul semnării devine parte integrantă a

contractului, nu corespunde cerințelor stabilite expres prevăzute de art. 7 alin. (1) și (2) din Lege, care enumeră expres datele care urmează să le conțină acest act.

De asemenea, consideră că arendatorul a încălcat și modul de oferire în arendă a acestui teren, conform prevederilor art. 22 din Legea cu privire la arenda în agricultură.

Astfel, de către legiuitor a fost stabilit modul general de acordare în arendă a terenurilor agricole proprietate publică și anume, prin licitație publică sau în alt mod, în cazul când este prevăzut de lege.

Reieșind din prevederile menționate supra, consideră că terenurile de acest gen de regulă se dau în arendă prin licitație publică și doar în cazurile prevăzute de lege se oferă posibilitatea de a încheia astfel de contracte în afara licitațiilor.

Referitor la art. 1 din contractul de arendă a terenului nr. 13 din 27 februarie 2008, invocă că obiectul contractului nu este determinat și identificat, ca urmare, din conținutul art. 1 nu este clar cărui imobil aparține nr. cadastral 0131124297.

Totodată acest articol face trimitere la planul geometric și la planul lotului aflat în gestiune economică a arendatorului, plan care este parte integrată a contractului. Analizând aceste planuri anexate la contract, observă că nici în unul din aceste acte nu este indicat nr. cadastral al terenului arendat, mai mult ca atît nr. terenului oferit în arendă, nu este indicat nici în contract.

Suprafața terenului conform planului este de 0,1701 ha, ceea ce nu corespunde cu suprafața indicată în art. 1 al contractului, care prevede suprafața de 0,0334 ha.

Consideră că sunt dubii referitor la destinația acestui teren, ori, nici în contract, precum nici în actul de predare - preluare nu este indicată destinația acestui teren, conform înscrierilor din planul geometric anexat la contract acest teren este teren pentru construcții, însă conform datelor OCT din Registrul bunurilor imobile ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” deține în gestiune teren agricol.

Pretinde că, terenul cu suprafața de 0,1701 ha ce se află în gestiunea ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” este terenul aferent blocului administrativ ce aparține SRL „MoldTrans-Tur” și respectiv, ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” nu era în drept să transmită în arendă acest teren către IS „CN VCPA” ca teren aferent.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, blocul administrativ ce aparține SRL „MoldTrans-Tur” este amplasat anume pe terenul care este în gestiunea ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” cu suprafața de 1,1701 ha. Alte careva imobile conform Registrului bunurilor imobile pe acest teren nu sunt amplasate. Indică că terenul cu nr. cadastral 0131124.397 este terenul aferent blocului administrativ cu nr. cadastral 0131124.397.02, care aparține SRL „MoldTrans-Tur”.

Conform dosarului cadastral al blocului administrativ cu nr. cadastral 0131124.397.02 care aparține SRL „MoldTrans-Tur”, anume pe acest teren este amplasat blocul administrativ și respectiv, acesta constituie terenul aferent blocului.

Menționează că, bonitatea acestui teren este 65 și respectiv, face parte din terenurile agricole de calitate superioară, în privința căruia, conform art. 83 din Codul Funciar, este interzisă utilizarea în alte scopuri decât cel agricol.

Ulterior, SRL „MoldTrans-Tur” a înaintat o cerere de modificare a acțiunii, solicitând declararea nulă a contractului de arendă a terenului aferent nr. 13 din data de 27 februarie 2008 semnat între ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, obligarea ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” să semneze cu SRL „MoldTrans-Tur” contractual de arendă a terenului de pământ cu suprafața de 0,1701 ha în hotarele indicate în planul cadastral cu nr. 0131124397 și în extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr. 0101/11/12645 din 27.04.2011, amplasat pe str. Grenoble, 128, or. Codru, mun. Chișinău și obligarea ÎS "Cadastru" să anuleze înregistrarea contractului de arendă nr. 13 din 27.02.2008, înregistrat de Oficiul cadastral teritorial nr. 1 Chișinău a ÎS „Cadastru” sub nr. 0101/08-8981.

SRL „MoldTrans-Tur” a înaintat o altă cerere de modificare și concretizare a pretențiilor către ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, prin care a invocat că, în anul 2007 SRL „Auto-Business” (actuala SRL „MoldTrans-Tur”) a procurat la licitație publică de la ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” blocul administrativ situat pe adresa mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble, 128, nr. cadastral 0131124297.02, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr.3027 din 01.03.2007 și actului de primire-predare.

Terenul aferent, pe care se afla această clădire, constituie proprietatea statului transmisă în gestiune economică pîrîtului. ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”.

Conform p. 2 al contractului de vânzare-cumpărare susmenționat, precum și conform actului de primire-predare la acest contract, ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” a recunoscut dreptul reclamantului SRL „Auto-Business” de a lua în folosință funciară terenul aferent la clădirea administrativă procurată, drept care rezultă din legislația Republicii Moldova, proprietarul privat al unui imobil are dreptul de a privatiza sau și a în folosință (locațiune) funciară terenul aferent și clădirea sa, dacă acest teren aparține statului, Legea cu privire la administrarea și deetatzarea proprietății publice.

Menționează că, în componența documentelor licitației de vânzare a clădirii nr. cadastral 0131124297.02, a fost examinat și „Planul terenului aferent blocului administrativ”, care stabilește hotarele terenului aferent la clădirea administrativă

procurată de SRL „Auto-Business” de la ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și suprafața acestui teren fiind de 0,18ha.

Mai mult, suprafața de 0,18 ha a terenului aferent a fost indicată și în anunțul din Monitorul Oficial al Republicii Moldova, prin care a fost anunțată licitația de vânzare a clădirii procurate de SRL „Auto-Business”. Respectiv, pe data de 27.03.2007 ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” a încheiat cu SRL „Auto-Business”, contractul nr. 21 din 27.03. 2007 de arendă a terenului aferent clădirii administrative cu nr. Cadastral 0131124297.02, suprafața terenului indicat în contract fiind de 0,18ha.

După depunerea acestui contract de arendă spre înregistrare Oficiului Teritorial Cadastral nr. 1 Chișinău, ultimul a refuzat să-l înregistreze, motivînd că ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” trebuie mai întîi să-și formeze și să-și înregistreze la organele cadastrale planul geometric al acestui teren dat în arendă, iar apoi OCT va înregistra contractul.

Indică că, conform legislației în vigoare, proprietarul și gestionarul are dreptul să dispună separarea, formarea și înregistrarea la OCT a planului geometric al terenului, pe care îl dă în arendă. Avînd în vedere că contractele de arendă urmează să fie înregistrate în termen maxim de 3 luni după semnare, conform legislației, ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” urma în termen de 3 luni să soluționeze problemele indicate în răspunsul OCT și să depună repetat spre înregistrare contractul de arendă.

Pretinde că, ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” a tergiversat acest proces, ori, doar la 15.04.2008 a fost elaborat și aprobat de Agenția Relații Funciare și Cadastru pe planul geometric respectiv al terenului aferent clădirii, stabilindu-i suprafața de 0,1701 ha. Tocmai la 21.02.2009 a fost elaborat pe numele ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” titlul nr. 503 de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru acest teren. La 27.02.2009 pârâțul ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” a depus la OCT nr. 1 Chișinău titlul și planul geometric susmenționate, iar OCT nr. 1, Chișinău a format și a înregistrat terenul aferent pentru clădirea reclamantului după gestionarul Î.S. „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”. Acest teren aferent nou format, cu suprafața de 0,1701 ha, a primit un număr cadastral nou 0131124.397, iar clădirea administrativă a reclamantului pe acest teren a primit numărul cadastral 0131124.397.02.

Menționează că, contractul de arendă a terenului aferent nr. 21 din 27.03.2007, încheiat între ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și SRL „Auto-Business”, și-a pierdut valoarea juridică față de terți încă la 27.06.2007, din vina Î.S. „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”, deoarece nu a fost înregistrat de către OCT-1 Chișinău în termenul de 3 luni, termen limită prevăzut de legislația R. Moldova.

ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” urma să se conformeze cerințelor și propunerilor OCT-1 Chișinău și a fondatorului său din acea perioadă în vederea întocmirii planului geometric al terenului aferent la clădirea administrativă a SRL „Auto-Business”, obținerii și prezentării la OCT a tuturor documentelor solicitate OCT Chișinău, ceea ce nu a fost făcut în termen util.

În anul 2007, o altă întreprindere de stat, și anume ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, a obținut în gestiune clădirea vecină cu clădirea reclamantului SRL „Auto-Business” de pe adresa mun. Chișinău, str. Grenoble, 128, și a început să întreprindă diferite acțiuni de intimidare împotriva SRL „Auto-Business”, pentru a acapara o parte a terenului aferent de 0,1701 ha la clădirea reclamantului.

Menționează că, în aceea perioadă fondatorul și organul ierarhic superior al Î.S. „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice” a fost aceeași autoritate publică, Agenția Agroindustrială Moldova-Vin. Indică că, Agenția Agroindustrială Moldova-Vin, prin intermediul Procuraturii mun. Chișinău, a inițiat o acțiune civilă la Curtea de Apel Economică contra ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și SRL „Auto-Business” privind recunoașterea nulității contractului nr. 21 din 27.03.2007 de arendă a terenului aferent pe motiv că ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” a încheiat acest contract cu SRL „Auto-Business” fără a obține acordul fondatorului - Agenției Agroindustriale Moldova-Vin.

Indică, că acordul în cauză este un document de folosință internă între I.S. „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și fondatorul ei Agenția Agroindustrială Moldova-Vin, din care motiv, SRL „Auto-Business” nu a cunoscut și nu putea să cunoască dacă un asemenea act a existat sau nu. Mai mult decât atât, Agenția Agroindustrială Moldova-Vin era obligată să elibereze acest acord, deoarece SRL „Auto-Business” are dreptul în baza legii să ia în arendă terenul aferent, iar ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” este obligată în baza legii și să-i transmită în arendă în beneficiul acestuia. Consideră că acordul a existat, însă a fost clandestine nimicit de ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”.

Prin hotărârea Curții de Apel Economice a R. Moldova nr. 2e-1963/07 din 06.11.2007 acțiunea Procuraturii or. Chișinău a fost respinsă, iar prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 20.12.2007, acțiunea a fost admisă, iar contractul de arendă nr.21 din 27.03.2007 a fost declarat nul din lipsa acordului Agenției Agroindustriale Moldova-Vin în calitate de fondator. Reieșind din textul deciziei Curții Supreme de Justiție, SRL „Auto-Business” nu poartă nici o vină pentru această anulare, deoarece nu este responsabilă pentru relațiile dintre ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” și fondatorul ei Agenția Agroindustrială Moldova-Vin și nu este împuternicită să solicite de la Agenția Agroindustrială Moldova-Vin careva

acorduri, obligațiunea aceasta fiind organizațiilor și organelor de stat între ele. Respectiv, vinovați pentru anularea contractului nr. 21 din 27.03.2007 sunt ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” și Agenția Agroindustrială Moldova-Vin, care nu au întocmit în modul prevăzut de legislație toate documentele sale interne aferente contractului anulat.

Indică că, în anul 2008 SRL „Auto-Business” a fost absorbită de SRL „MoldTrans-Tur”, astfel încât toate bunurile, drepturile și obligațiile SRL „Auto-Business” au trecut în patrimoniul SRL „MoldTrans-Tur”. După anularea de către Cursa Supremă de Justiție a contractului de arendă a terenului aferent, SRL „MoldTrans-Tur” a solicitat ca ÎS „Combinatul VNV” să înlăture toate neajunsurile, care au servit temei pentru anularea contractului de către instanță de judecată și să încheie un alt contract de arendă a terenului aferent. Pîrîtul ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” a refuzat, motivînd că trebuie să aștepte pînă la înregistrarea la OCT a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, deși la 22.12.2008 deja a existat și a fost aprobat de Agenția Relații Funciare și Cadastru planul geometric al terenului aferent clădirii administrative cu nr. cadastral 0131124.297.02 cu suprafața de 0,1701 ha, pîrîtul ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” pe data de 22.12.2008 prin scrisoarea nr. 296 propune SRL „MoldTrans-Tur” semnarea contractului nr. 102 din 22.12.2008 de arendă a terenului aferent la clădirii administrative a reclamantului, la care anexează un proiect nou de plan geometric al terenului, avînd suprafața de doar 0,1367 ha, și nu de 0,1701 ha.

Din motivul nerespectării de către ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” a cerințelor stabilite de contractele de arendă a terenului aferent și a faptului că proiectul planului geometric al terenului anexat la contractul 102 din 22.12.2008 nu este valabil, adică îi lipsea aprobarea Agenției Relații Funciare și Cadastru a R. Moldova, nu a fost înregistrat de OCT-1 Chișinău, nu corespunde realității și încalcă drepturile SRL „MoldTrans-Tur”, prin scrisoarea nr. 12 din 14.01.2009, a restituit contractual dat pîrîtului fără să-l semneze. Totodată, a solicitat de la ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” corectarea contractului conform planului geometric al terenului aferent aprobat de ARFC la 15.04.2008, avînd suprafața de 0,1701 ha, și anexarea la contract a documentelor enumerate în scrisoarea nr. 12 din 14.01.2009.

Indică că, pentru a-i induce în eroare, ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” le-a propus să semneze temporar contractul de locațiune nr.102 din 22.12.2008, ca ulterior, după obținerea acordurilor necesare, să semneze o anexă de modificare a suprafeței. Mai mult, au fost amenințați de pîrîți că, dacă nu semnează contractul temporar propus, ulterior le vor fi calculate penalitățile și prejudiciu pentru folosirea terenului în lipsa contractului.

Pretinde că, SRL „Moldtrans-Tur” a semnat condiționat acest contract temporar până la 22.12.2013, făcând o înscriere-mențiune pe ultima pagină cu semnături a contractului și pe act de primire-predare, că contractul în cauză va fi valabil împreună cu anexa, adică proces-verbal prin care va fi corectat.

Contractul de arendă nr.102 din 22.12.2008 nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și nu mai este valabil, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile pentru terenul 0131124.397.

Prin scrisoarea nr.19 din 11.01.2013 transmisă în adresa ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin”, SRL „MoldTrans-Tur” a informat repetat ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” că contractul de arendă nr.102 din 22.12.2008 nu este valabil, nu este recunoscut de SRL „MoldTrans-Tur” și că ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” în continuare rămîne obligată să le transmită în locațiune terenul aferent de 0,1701 ha.

Invocă că, la 14.05.2009 au primit de la pîrîtul, ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” scrisoarea din 13.05.2009, în care pîrîtul i-a informat, că „contractul nr.21 27.03.2007 cu suprafața de 0,18 ha a suferit modificări în legătură cu accesul la Centrul de Verificare a Calității Materiei Prime și Producției Vinicole, în baza contractului nr. 13 din 27.02.2008 cu autorizația nr. 305 din 26.02.2008 a Agenției Agroindustriale „Moldova Vin”.

Menționează că Oficiul Teritorial Cadastral nr.1 or. Chișinău a înregistrat acest contract în Registrul bunurilor imobile nu ca grevare (arendă) a terenului 0131124.297 dar ca grevare a terenului aferent cu numărul cadastral -0131124.297 cu suprafața de 0,1701ha, pe care este amplasată clădirea administrativă cu numărul cadastral 0131124.397.02, situată pe adresa mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble, 128. Totodată, Oficiul Teritorial Cadastral ilegal a înregistrat în Registrul bunurilor imobile contractul nr.13 din 27.02.2008 ca grevare a terenului cu nr. cadastral 0131124.397, deoarece chiar din extrasul cadastral pe acest teren se vede, că dreptul de folosință a pîrîtului ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” pe acest teren a fost înregistrat pe data de 27.02.2009, iar contractul nr.13 din 27.02.2008 a fost înregistrat la 17.03.2008.

Prin pretenția nr.199 din 13.05.2009 reclamantul SRL „MoldTrans-Tur” a solicitat pîrîtului ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” să anuleze contractul de arendă ilegal, nr.13 din 27.02. 2008, care le încalcă dreptul la locațiunea terenului aferent, însă a primit un refuz prin scrisoarea ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” nr.91 din 21.05.2009.

Menționează că, în procesul cercetării contractului de arendă a terenului aferent nr. 13 din 27.02.2008, încheiat între ÎS „Combinatul Vitivinicol Național Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, a depistat, pe lîngă faptul că prin acest contract li se încalcă drepturile la arendă a

terenului aferent, mai multe deficiențe și încălcări și anume nu este definit corect obiectul contractului. Nu sunt stabilite hotarele geometrice ale terenului dat în arendă, adică caracteristicile esențiale ale lui. Nici în contract, nici și în anexele lui prezentate de pîrîți nu sunt indicate coordonatele concrete ale terenului, astfel încât terenul nu poate fi identificat în natură. Mai mult, nu este indicat, la care dintre clădirile existente este aferent terenul desenat.

Solicită reclamantul declararea nulă a contractului de arendă a terenului aferent nr. 13 din data de 27 februarie 2008 semnat între ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, obligarea ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice” să-și evacueze bunurile, obligarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare să elibereze avizul pozitiv privind încheierea de către ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” cu SRL „MoldTrans-Tur” a contractului de locațiune funciară a terenului cu suprafața de 0,1701ha, cu nr. cadastral 0131124.397, obligarea ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” să încheie cu SRL „MoldTrans-Tur” contractul de locațiune funciară a terenului aferent cu suprafața de 0,1701 ha, în hotarele indicate în planul cadastral pentru terenul cu nr. cadastral 0131124.397, amplasat pe str. Grenoble, 128, or. Codru, mun. Chișinău.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2014, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, la 23 ianuarie 2015 SRL „MoldTrans-Tur” a declarat apel împotriva hotărîrii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2014, solicitând admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond cu emiterea unei noi hotărîri prin care pretențiile reclamantului să fie admise integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 iunie 2015 a fost respins apelul declarat de SRL „MoldTrans-Tur” și menținută hotărîrea primei instanțe.

Colegiul Civil al instanței de apel a apreciat că instanța de fond întemeiat a respins pretențiile SRL „MoldTrans-Tur” privind declararea nulă a contractului de arendă a terenului aferent nr. 13 din 27.02.2008 semnat între ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, or, reclamantul nu a prezentat în ședință de judecată probe pertinente și concludente privitor la pretinsul caracter simulat al contractului încheiat între părți, așa cum rezultă din prevederile art. 118 alin. (1) CPC.

În același timp, instanța de apel a constată că, terenul aferent bunului imobil aflat în proprietatea SRL „MoldTrans-Tur”, constituie proprietatea statului Republica Moldova, transmis în gestiune economică către ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin”.

Astfel, în temeiul art. 3 din Legea cu privire la întreprinderea de stat și Hotărîrea Guvernului nr. 833 din data de 04.09.1997 cu privire la delegarea funcțiilor de administrare a proprietății de stat organelor central de specialitate, la data semnării contractului de arendă, Agenția Agroindustrială „Moldova Vin”, în prezent, Ministerul Agriculturii, fiind fondatorul ÎS „Combinatul Vitivinicol „Național Vin” și-a dat acordul la transmiterea în arendă a terenului litigios către ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”, acord care este prevăzut de lege în calitate de condiție de valabilitate a contractului de arendă a terenurilor proprietate publică.

În acest sens, Colegiul civil reține că sunt neîntemeiate argumentele apelantului privitor la aplicarea în speță a prevederilor Legii privind arenda în agricultură, nr. 198 din 15.05.2003, având în vedere că, analizând extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 14.11.2007, care a stat la baza încheierii contractului de arendă nr. 13 din 27.02.2008, obiectul contractului, terenul cu nr. cadastral 0131124.297, este aferent construcțiilor, având destinație specială.

Ori, norma materială invocată de către apelant se aplică doar în cazul de dare în posesiune și folosință, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor și a altor bunuri agricole și, prin urmare, nu este aplicabilă în privința terenurilor ai căror mod de folosință este cu destinație specială.

Din care considerente, Colegiul civil a ajuns la concluzia că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele de fapt importante pentru justa soluționare a pricinii, ori, aceasta a analizat condițiile de valabilitate a contractului nr. 13 din 27.02.2008 prin prisma caracterului obiectului contractului, acesta fiind determinat, ori, acesta conține suficiente elemente pentru individualizarea bunului imobil transmis în arendă, cu identificarea în spațiu, a suprafeței acestuia raportate la informația din planul geometric și planul lotului de teren transmis în arendă către ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice”.

Astfel, instanța de apel a stabilit că pretențiile reclamantului privind obligarea ÎS „Centrul Național de Verificare a Calității Producției Alcoolice” să-și evacueze bunurile de pe terenul transmis în arendă, rezultă din netemeinicia pretenției privind nulitatea contractului de arendă și respectiv, este pasibilă de a fi respinsă ca vădit nefondată.

În ceea ce privește pretențiile reclamantului privind obligarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare să elibereze avizul pozitiv privind încheierea de către ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” cu SRL „MoldTrans-Tur” a contractului de locațiune funciară a terenului cu suprafața de 0,1701 ha cu nr. cadastral 0131124.397, precum și obligarea ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” să încheie cu SRL „MoldTrans-Tur” contractul de locațiune funciară a terenului aferent cu suprafața de 0,1701 ha, în hotarele indicate în planul cadastral

pentru terenul cu nr. cadastral 0131124.397, situat pe str. Grenoble, 128, or. Codru, mun. Chișinău, Colegiul civil al instanței de apel a reținut că, în temeiul art. 666 alin. (1) din Codul civil, având în vedere că contractul de arendă este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice, acesta se consideră valabil încheiat în prezența liberului consimțământ al părților contractante.

Astfel, în virtutea faptului că Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, în calitate de deținător al dreptului de administrare a terenului litigios aflat în proprietatea Republicii Moldova, este fondatorul ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” în beneficiul căruia a transmis terenul litigios în gestiune economică, aceștia sunt în drept să dispună liber de dreptul de a transmite sau nu în arendă terenul cu nr. cadastral 0131124.397, situat pe str. Grenoble, 128, or. Codru, mun. Chișinău, către SRL „MoldTrans-Tur”.

La 17 august 2015, în termenul prevăzut de art. 434 CPC, SRL „MoldTrans-Tur” a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și remiterea pricinii spre rejudecare în instanță de apel, sau casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri prin care a admite acțiunea.

În motivarea recursului recurentul a invocat că atât instanța de fond, cât și instanța de apel au ignorat caracterul aferent al terenului nr. cadastral 0131124.397, care, printre altele, fiind invocat de reclamant, nu a fost contestat de pârți în cadrul examinării dosarului. Terenurile de stat de acest tip (aferente la construcții) au un regim de vânzare și de dare în arendă special, precum și o legislație aplicabilă specială. În mod concret, art. 53 al. 3 lit. a) Legii nr. 121 din 04.05.2007 cu privire la administrarea și deetimizarea proprietății publice prevede că „după privatizarea integrală a unui imobil (construcție), proprietarul privat are dreptul să încheie contract de locațiune a terenului aferent la acest bun privatizat”. Dreptul proprietarului privat al clădirii de a privatiza sau lua în arendă terenul aferent este prevăzut și de Legea nr. 1308 din 25.07.1997 cu privire la modul de vânzare-cumpărare și prețul normative al pământului, de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (prin analogie în cazul arende).

Instanțele de fond și de apel au ignorat aceste legi și norme și nu au analizat prin prisma lor pretențiile SRL „MoldTrans-Tur”, dar au aplicat doar Legea cu privire la întreprinderile de stat, făcând abstracție de caracterul aferent al terenului în cauză și de dreptul SRL „MoldTrans-Tur” de a-1 procura sau lua în arendă.

Anume din cauza acestei aplicări eronate a normelor de drept material, instanța de apel a făcut concluzia eronată, precum că I.S. „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” și a Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare sunt liberi să decidă să transmită sau să nu transmită în arendă firmei SRL „MoldTrans-Tur” terenul aferent nr. cadastral 0131124.397. Astfel, instanța de apel a ignorat, că

Legea nr.121 din 04.05.2007 și alte legi susmenționate acordă firmei SRL „MoldTrans-Tur” dreptul de a lua în arendă terenul aferent nr.cadastral 0131124.397, acest drept fiind independent de voința pîrîților, ba mai mult, pîrîții fiind obligați să dea în arendă terenul în cauză. Din considerentele expuse mai sus, consideră că instanța de apel, invocînd art.666 CC, a aplicat legea, care nu trebuia să fie aplicată. În cazul terenului aferent la o clădire privată, art.666 CC nu se aplică, dar se aplică art.667 CC, care prevede că obligația de a încheia un contract poate să reiasă din lege sau din contract.

La fel, instanța a ignorat și nu a aplicat art.514, 679, 8 al.(2) lit.a) Cod Civil, care urmau să fie aplicate față de p.2 al contractului de vânzare-cumpărare din 01.03.2007 a clădirii de SRL „MoldTrans-Tur” și să demonstreze, că pîrîții au obligațiunea, care reiese din acest contract, de a încheia cu reclamant contractul de arendă a terenului aferent la clădirea vîndută.

Astfel, consideră că instanța de apel în mod eronat a interpretat și Legea cu privire la întreprinderea de stat. Libertatea de a dispune de bunurile sale, prevăzută de legea dată pentru întreprinderea de stat, nu se aplică terenului nr.cadastral 0131 124.397, deoarece acest teren este proprietatea statului, dar nu a întreprinderii de stat „Combinatul Vitivinicol Național Vin”.

Susține că din cauza că instanța de apel în decizia sa nu a aplicat art.53 al.3 lit.a) Legii nr.121 din 04.05.2007 cu privire la administrarea și deetatzarea proprietății publice, care prevede că „după privatizarea integrală a unui imobil (construcție), proprietarul privat are dreptul să încheie contract de locațiune a terenului aferent la acest bun privatizat”, instanța de apel nu aplicat nici art.220 al.(I) Cod Civil privind ilegalitatea contractului contestat nr.13 din 27.02.2008. În opinia recurentului, contractul dat este lovit de nulitate absolută în baza prevederilor art.220 al. (1) Cod civil, deoarece contravine prevederilor normei imperative art.53 al.3 lit.a) Legii nr.121 din 04.05.2007. ÎS „Combinatul Vitivinicol Național-Vin” nu avea dreptul să transmită, iar ÎS „Centrul NVCPA” nu avea dreptul să ia în arendă careva porțiuni din terenul nr.cadastral 0131124.397, deoarece acest teren este aferent la clădirea SRL „MoldTrans-Tur”, și doar SRL „MoldTrans-Tur” avea dreptul de a-l lua în arendă, conform prevederilor normei susmenționate.

Susține că luînd în vedere că terenul nr.0131124.397 este din domeniul public al statului, instanța de fond și de apel trebuiau să aplice prevederile art.2 al.7 al Legii nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietatea publică și delimitarea lor, care prevede cu privire la terenurile din domeniul public că „concesionarea, arendarea și locuțiunea terenurilor (din domeniul public) se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Recurentul mai invocă aprecierea arbitrară a probelor de către instanța de apel. În acest sens, susține că instanța de apel eronat a constatat că clădirea vîndută firmei SRL „MoldTrans-Tur” (fosta SRL „Auto-Business”) se afla, la momentul vînzării, pe un teren de 0,18008 ha împreună cu alte clădiri. În realitate însă, în contractul de vînzare-cumpărare din 01.03.2007 este indicată altă suprafață de teren, și anume 1,8008ha, adică de 10 ori mai mare decît suprafața constatată de instanța de apel în decizia sa. Ca urmare a acestei aprecieri eronate a probei, instanța a făcut concluzia greșită că SRL „MoldTrans-Tur” pretinde la un teren, pe care se află și alte clădiri.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil.

În conformitate cu art.432 CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „MoldTrans-Tur” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Astfel, analizînd actele cauzei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ constată că argumentele formulate în recurs se limitează la situația de apreciere de către instanțele ierarhic inferioare a circumstanțelor de fapt a cauzei, iar argumentele invocate în recurs, în esența lor, sînt similare argumentelor invocate atît în prima instanță cît și în instanța de apel și sînt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, fără a se examina temeinicia lor.

Pe cînd, alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respins. Or recursul, exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „MoldTrans-Tur” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „MoldTrans-Tur” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru