

prima instanță: N. Clevadî

dosarul nr. 2rac-72/16

instanța de apel: A. Gheorgheieș, N. Chircu, A. Toderaș

DECIZIE

13 aprilie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Judecătorii

Valeriu Doagă

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Daronda” cu privire la încasarea penalității, venitului ratat și evacuarea din bunul imobil și cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Daronda” împotriva Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia contract de arendă

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 17 noiembrie 2015 prin care a fost admis apelul declarat de SRL „Daronda”, casată integral hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri prin care a fost respinsă integral cererea de chemare în judecată a Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Daronda” cu privire la evacuarea din imobilul ocupat abuziv și încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată, a fost admisă în parte acțiunea înaintată de SRL „Daronda” împotriva Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia contract de arendă

constată:

La 22 octombrie 2013 ÎS „Gările și Stațiile Auto” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Daronda” cu privire la încasarea penalității, venitului ratat și evacuarea din bunul imobil.

În motivarea cererii ÎS „Gările și Stațiile Auto” a invocat că la 07 februarie 2011 a încheiat cu SRL „Daronda” contractul de locațiune nr. 860.

Indică că obiectul prezentului contract de locațiune constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată a suprafețelor amenajate cu mărimea de 40,1 m², 20,0 m² și 20,1 m² de pe teritoriul filialei Bălți a

ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” situate pe adresa mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2. Ulterior contractul respectiv a fost completat și prelungit prin acordurile adiționale nr. 1 din 01 ianuarie 2012 și nr. 2 din 01 ianuarie 2012.

Menționează că conform pct. 3.3 din contractul de locațiune, locatarul este obligat să achite plata chiriei până la data de 20 a următoarei luni.

Sușține că SRL „Daronda” pentru perioada noiembrie, decembrie 2012, în urma neonorării obligațiilor contractuale, a acumulat o datorie în mărime de 3857, 36 lei, pe care a achitat-o, conform chitanței nr. 964, la 06 august 2013.

Relatează că SRL „Daronda”, pentru neexecutarea obligației în termen a chiriei a acumulat o penalitate în mărime de 693 lei.

Sușține că deși activează pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” pe perioada anului 2013 pârâțul nici până în prezent nu a semnat contractul de locațiune pentru anul 2013, ocupând astfel suprafețele amenajate ale filialei Bălți de 40, 1 m², 20 m², 20, 1 m² în mod abuziv și neîntemeiat.

Afirmă că potrivit calculelor efectuate de către administrația ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” venitul ratat al întreprinderii pentru lunile septembrie - iulie 2013 a constituit suma de 18384, 10 lei, astfel, fiind prejudiciată nu numai ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” dar și statul.

Sușține că conform prevederilor pct. 4.2.6 al contractului de locațiune SRL „Garonda” urma în termen de 10 zile de la data încetării contractului să restituie bunul arendat, adică să elibereze suprafețele închiriate de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”.

Își întemeiază pretențiile în baza prevederilor art. 512-514, 572, 602, 603, 610, 624, 666-668, 739 Codul civil, art. 166, 167, 174, 175 CPC.

Solicită admiterea acțiunii, încasarea din contul SRL „Daronda” în beneficiul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a sumei de 693 lei cu titlu de penalitate, 18384, 10 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 572, 31 lei și 100 lei, evacuarea SRL „Daronda” de pe suprafețele ocupate abuziv și ilegal de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2.

La 21 ianuarie 2014, ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat încasarea silită de la SRL „Daronda” în beneficiul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” suma de 693 lei cu titlu de penalitate, 31515, 55 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 572 lei, 393, 94 lei și 100 lei, evacuarea SRL „Daronda” de pe suprafețele ocupate abuziv și ilegal de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2.

La 21 ianuarie 2014, SRL „Daronda” a înaintat acțiune reconvențională împotriva ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic.

În motivarea acțiunii SRL „Daronda” a menționat că la 07 februarie 2011 a încheiat cu ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” un contract de locațiune nr. 860 cu termen de valabilitate până la 31 decembrie 2012.

Sușține că conform contractului încheiat a primit în locațiune de la ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” două încăperi pe teritoriul Autogării Bălți pentru desfășurarea activității de antreprenariat.

Indică că bunurile date în locațiune - două construcții, amplasate pe str. Ștefan cel Mare, 2, pe teritoriul Autogării Bălți, care fac obiectul contractului nr. 860 din 07 februarie 2011 aparțin SRL „Daronda”.

Afirmă că construcțiile, au fost construite cu respectarea reglementărilor în construcții, conform cerințelor legislației în vigoare. Construcțiile nominalizate au fost date în exploatare conform actelor de recepție finală din 16 noiembrie 2001 nr. 1 și din 25 septembrie 2002 nr. 1.

Invocă că conform hotărârii Consiliului mun. Bălți nr. 17/9 din 19 iulie 2001 și nr. 8/47 din 27 octombrie 2005, i-a fost acordat dreptul de arendă a terenurilor de pământ aferente construcțiilor, cu încheierea contractelor de arenda a terenului situat pe str. Ștefan cel Mare, 2, prin urmare au fost încheiate contractele de arendă nr. 2838 din 22 noiembrie 2005 și nr. 2839 din 22 noiembrie 2005.

Mai relatează că ÎS „Gările și Stațiile Auto” este proprietatea privată a statului, iar modalitatea de dare în locațiune a bunurilor neutilizate în activitatea de antreprenariat, este reglementată prin hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate.

Afirmă că ÎS „Gările și Stațiile Auto” nu este nici proprietarul, nici gestionarul bunurilor care au fost date în locațiune, iar la încheierea și realizarea actului juridic au fost încălcate prevederile legale, fiind date în locațiune bunuri care nu aparțin ÎS „Gările și Stațiile Auto”.

Își întemeiază pretențiile în baza prevederilor art. 206, 207, 220 Cod civil, art. 172 CPC.

Solicită recunoașterea ilegalității și nulității contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011.

La 25 februarie 2014, SRL „Daronda” a depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale prin care a solicitat obligarea ÎS „Gările și Stațiile Auto” de a încheia contractul de arendă a două sectoare de teren aferente construcțiilor, pavilioanelor, magazin alimentar și cafenea, amplasate în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014 a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de ÎS „Gările și Stațiile Auto” împotriva SRL „Daronda” cu privire la evacuarea din imobilul ocupat abuziv și încasarea datoriei, evacuat SRL „Daronda” de pe suprafețele ocupate abuziv de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gările și Stațiile Auto” mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2 cu toate bunurile sale, încasat din contul SRL „Daronda” în beneficiul ÎS „Gările și Stațiile Auto” datoria în sumă de 32208, 55 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 1066, 25 lei, în total 33274, 80 lei.

Acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Daronda” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia contract a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 noiembrie 2015 a fost admis apelul declarat de SRL „Daronda”, casată hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014 și emisă o nouă hotărâre prin care a fost respinsă integral cererea de chemare în judecată înaintată de ÎS „Gările și Stațiile Auto” împotriva SRL „Daronda” cu privire la evacuarea din imobilul ocupat abuziv și încasarea

datoriei, penalității, venitului ratat și cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

A fost admisă în parte acțiunea înaintată de SRL „Daronda” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia un contract de arendă, a fost recunoscută nulitatea contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011 încheiat între ÎS „Gările și Stațiile Auto” și SRL „Daronda” și respinsă ca fiind neîntemeiată cerința SRL „Daronda” cu privire la obligarea ÎS „Gările și Stațiile Auto” de a încheia contract de arendă a 2 sectoare de teren aferente construcțiilor, amplasate în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2.

La 13 ianuarie 2016, ÎS „Gările și Stațiile Auto” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 17 noiembrie 2015 cu menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Sușține că conform extrasului din registrul bunurilor imobile terenul cu suprafața de 2.2878 ha din str. Ștefan cel Mare, 2, mun. Bălți cu numărul cadastral 0300206.171 este înregistrat începând cu data de 13 august 2001, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile cu cota parte 1.0 după Republica Moldova.

Indică că conform aceluiași extras, construcția cu suprafața de 1689,7 m² din str. Ștefan cel Mare, 2, mun. Bălți cu numărul cadastral 0300206.171.01 este înregistrat după Ministerul Transporturilor și Gospodăriei Auto - fondatorul ÎS „Gările și Stațiile Auto”. Mai mult ca atât, conform capitolului III al extrasului dat, gestiunea economică asupra bunurilor imobile cu numărul cadastral 0300206.171 și numărul cadastral 0300206.171.01 este înregistrată asupra ÎS „Gările și Stațiile Auto”.

Invocă că conform hotărârii Guvernului RM din 23 martie 2005 cu privire la aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului, la situația din 01 decembrie 2004 în proprietatea statului aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și Comunicațiilor se afla și blocul administrativ și de producție cu două nivele din str. Ștefan cel Mare, 2, mun. Bălți acordată în gestiunea economică ÎS „Gara Auto din Bălți”.

Relatează că ÎS „Gările și Stațiile Auto” deținând cu titlu de gestionar economic terenul aferent clădirii și clădirea gării auto Bălți, a fost în drept să gestioneze conform legii aceste bunuri, acordând în locațiune și arendă spații și suprafețe în cadrul acestor bunuri.

Sușține că conform hotărârii Consiliului mun. Bălți nr. 17/9 din 19 iulie 2001 terenul cu suprafața de 2.2 ha din str. Ștefan cel Mare, 2 este întărit în folosință permanentă a ÎS „Autogara Bălți”.

Invocă că conform hotărârii Guvernului RM din 26 iunie 2012 cu privire la aprobarea cadastrului funciar conform situației la 01 ianuarie 2012 ÎS „Autogara Bălți” este atribuită suprafața de 2.21 ha în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2.

Sușține că conform Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 6/17 din 27 octombrie 2011 s-a dispus aprobarea hotarelor terenului proprietate a statului aflat în folosința ÎS „Gările și Stațiile Auto”, acesta fiind temei pentru anularea

titlului vechi eliberat de Primăria mun. Bălți și eliberarea unui nou titlu de către Agenția Relațiilor Funciare și Cadastru.

Indică că potrivit deciziei privind înregistrarea întreprinderii, în rezultatul reorganizării prin fuziune/contopire din 22 iunie 2015 ÎS „Gările și Stațiile Auto” este succesorul de drepturi și obligațiuni a ÎS „Autogara Bălți”.

Mai invocă că odată cu înregistrarea dreptului de proprietate, la 03 august 2001 după Republica Moldova, a bunului imobil cu suprafața de 2,2878 ha din str. Ștefan cel Mare, 2, mun. Bălți cu numărul cadastral 0300206.171, administrația publică locală nu a fost în drept de a repartiza pentru construcții terenuri care nu le aparține, respectiv decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/47 din 27 octombrie 2005 cu privire la repartizarea în arendă a suprafețelor de teren SRL „Daronda” pentru construcții, din str. Ștefan cel Mare, 2 este ilegală, or, Consiliul mun. Bălți prin decizia respectivă și-a depășit grav atribuțiile sale.

Consideră că instanța de apel în decizia sa a dat o apreciere eronată probelor la dosar și anume a proceselor-verbale de recepție finală din 16 ianuarie 2001 și 25 septembrie 2002 prin care ÎS „Gările și Stațiile Auto” a acordat dreptul în anul 2001 de a efectua construcțiile aflate în posesia SRL „Daronda”, or, în aceste procese-verbale lipsește semnătura administratorului ÎS „Autogara Bălți”. Unica coordonare făcută cu participarea administratorului ÎS „Autogara Bălți” este doar schema de amplasare a gheretelor SRL „Daronda” din 20 martie 2002.

Mai indică că ÎS „Gările și Stațiile Auto” nu pretinde la bunurile SRL „Daronda”, sau al terțului care le-ar fi construit, prin cerința sa de evacuare, astfel fiind cerut doar respectarea dreptului său de folosință asupra terenului pe care sunt amplasate gheretele în care sunt efectuate activitățile comerciale ale SRL „Daronda”.

Relatează că în cadrul examinării cauzei SRL „Daronda” nu a prezentat probe ce ar confirma suportarea unor cheltuieli pentru construirea bunurilor de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gările și Stațiile Auto”.

Invocă că instanța de apel nu a luat în considerare faptul că dreptul de proprietate al SRL „Daronda” asupra construcțiilor în care își desfășoară aceasta activitatea sa comercială, amplasate pe teritoriul ÎS „Gările și Stațiile Auto” proprietate a statului, este înregistrat cu încălcarea legislației în vigoare, având la bază același contract de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011 nulitatea căruia a fost solicitată de SRL „Daronda” și declarat nul de instanța de apel prin decizia sa, termenul de valabilitate al căruia fiind expirat la 31 decembrie 2012.

Mai mult ca atât, dreptul de proprietate respectiv este contestat de același Oficiu Cadastral Teritorial al mun. Bălți care a admis înregistrarea dolosivă a dreptului de proprietate al SRL „Daronda” asupra construcțiilor nominalizate, iar la momentul emiterii deciziei, instanței de apel i-au fost prezentate probe suficiente că OCT Bălți a pornit o acțiune împotriva SRL „Daronda” cu privire la radierea înscrisurilor respective.

Menționează că ÎS „Gările și Stațiile Auto” nu pretinde la construcțiile propriu zise, ci doar la dreptul de folosire a suprafeței amenajate terenului pe care sunt amplasate aceste construcții, teren care aparține ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu drept de folosință.

Consideră că instanța de apel eronat a interpretat obiectul contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, or, obiectul acestui contract constituie suprafața amenajată în mărime de 40, 1 m² de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gările și Stațiile Auto”, iar chiria pe perioada de valabilitate a contractului a fost achitată nu pentru încăperile în care activează SRL „Daronda”, dar pentru suprafața amenajată pe care sunt amplasate construcțiile în care SRL „Daronda” activează.

La 19 februarie 2016, SRL „Daronda” a depus referință la cererea de recurs prin care a solicitat respingerea recursului declarat de ÎS „Gările și Stațiile Auto” ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 30 noiembrie 2015, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire anexată (f. d. 78), fiind recepționată de către recurent la data de 02 decembrie 2015 fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele dosarului (f. d. 81).

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 19 ianuarie 2016 în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum rezultă din materialele pricinii, ÎS „Gările și Stațiile Auto”, înaintând acțiunea în judecată împotriva SRL „Daronda”, a solicitat încasarea silită de la SRL „Daronda” în beneficiul ÎS „Gările și Stațiile Auto” suma de 693 lei cu titlu de penalitate, 31515, 55 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 572 lei, 393,94 lei și 100 lei, evacuarea SRL „Daronda” de pe suprafețele ocupate abuziv și ilegal de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gările și Stațiile Auto” mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2, iar SRL „Daronda” a înaintat cerere reconvențională împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia contract.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii acțiunii depusă de ÎS „Gările și Stațiile Auto” împotriva SRL „Daronda” cu privire la evacuarea din imobilul ocupat abuziv și încasarea datoriei și respingerii cererii reconvenționale înaintată de SRL „Daronda” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia contract.

Judecând apelul declarat de SRL „Daronda” împotriva hotărârii primei instanțe, instanța de apel l-a găsit întemeiat și, casând hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014, a emis o nouă hotărâre, cu privire la respingerea acțiunii inițiale și admiterea parțială a acțiunii reconvenționale, recunoscând nulitatea

contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011 încheiat între ÎS „Gările și Stațiile Auto” și SRL „Daronda”.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de soluție este una greșită, fapt ce rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (4) CPC, ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi legale, instanța de apel, judecând apelul, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se doar la susținerile apelantului SRL „Daronda”, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului sub toate aspectele, în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

În acest context, instanța de recurs va remarca că, respingând acțiunea înaintată de către ÎS „Gările și Stațiile Auto” și justificând poziția impusă de SRL „Daronda” cu privire la recunoașterea nulității contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, instanța de apel a reținut că ÎS „Gările și Stațiile Auto” nu este proprietar al amenajărilor efectuate de către SRL „Daronda” și nu le poate da în locațiune.

Instanța de recurs găsește această constatare ca lipsită de certitudine, or este evident că instanța de apel soluționând pricina nu a constatat natura juridică a contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011.

Astfel, se va menționa că obiect al contractului de locațiune, conform pct. 2 al acestuia, îl constituie transmiterea în posesie și folosință temporară cu plată, a *suprafeței amenajate*, în mărime de 40,1 m², pe teritoriul filialei Bălți, a ÎS „Gările și Stațiile Auto”, de pe adresa or. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2, pentru amplasarea pavilionului comercial 20,0 m², și pavilionului pentru cafe-bar – 20,1 m².

Deși din conținutul acestei clauze ar rezulta că prin sintagma „suprafețe amenajate” se are în vedere terenul în mărime de 40,1 m², transmis pentru amplasarea pavilionului comercial 20,0 m² și pavilionului pentru cafe-bar – 20,1 m², instanța de apel, într-un mod neînțeles, reține, prin decizia contestată, că deoarece ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” nu este proprietar al amenajărilor efectuate de către SRL „Daronda” nu poate da în locațiune aceste amenajări, prin urmare contractul nominalizat este lovit de nulitate absolută, dat fiind faptul că prin contractul dat ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a impus SRL „Daronda” un preț asupra bunului care nu-i aparține, în acest sens invocând prevederile art. 217 Cod civil.

De altfel, și SRL „Daronda”, prin cererea reconvențională pe de o parte indică că conform contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, societatea a primit în locațiune de la ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” două încăperi pe teritoriul Autogării Bălți pentru desfășurarea activității de antreprenariat, iar pe de altă parte specifică că aceste bunuri date în locațiune - două construcții, amplasate pe str. Ștefan cel Mare, 2, pe teritoriul Autogării Bălți, care fac obiectul contractului nr. 860 din 07 februarie 2011 aparțin SRL „Daronda”.

Iar din conținutul cererii de chemare în judecată depusă de ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” rezultă că prin contractul de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, au fost date în locațiune suprafețele amenajate ale filialei Bălți de 40,1 m. p., 20,0 m. p. și 20,1 m. p., iar *locul amplasării bunurilor pârâtului pe suprafețele amenajate date în locațiune* sunt foarte avantajoase pentru agenții economici.

Instanța de recurs remarcă că, instanța de apel nu a înlăturat aceste divergențe și nu a stabilit natura obiectului contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011.

Or, întru judecarea justă și corectă a litigiului, ca urmare a identificării în substanță a obiectului litigiului, era necesar de stabilit și de identificat ce anume se înțelege prin sintagma „suprafețe amenajate” (teren etc.) și ce s-a transmis în locațiune prin contractul, nulitatea cărui se solicită în speță, teren în mărime de 40,1 m², pe teritoriul filialei Bălți, a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” pe adresa or. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2, pentru amplasarea pavilionului comercial 20,0 m² și pavilionului pentru cafe-bar – 20,1 m² sau două încăperi pe teritoriul Autogării Bălți, după cum invocă SRL „Daronda” și reținut de instanța de apel.

Ca consecință, atât timp cât nu este stabilită natura obiectului contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, concluziile instanței de apel cu privire la nulitatea absolută, cât și respingerii cererii ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” cu privire la evacuare sunt premature.

Cele descrise denotă că decizia instanței de apel este lipsită de certitudine și nu are putere de convingere, pe când o hotărârea judecătorească trebuie să aibă o poziție fermă.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 17 noiembrie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Daronda” cu privire la încasarea penalității, venitului ratat și evacuarea din bunul imobil și cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Daronda” împotriva Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea de a încheia contract de arendă cu restituirea pricinii pentru rejudecare la Curtea de Apel Bălți, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu