

Prima instanță: Șt. Niță

Instanța de apel: I. Cimpoi, V. Brașoveanu și N. Simciuc

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

11 mai 2016

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Valentina Clevadî, Mariana Pitic

Tamara Chișcă-Doneva și Oleg Sternioală

examinînd recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS”
Societate cu Raspundere Limitată,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea cu
Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată către Consiliul municipal
Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, privind contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015, prin care apelul
declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău a fost admis,
casată integral hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 aprilie 2014, fiind
pronunțată o nouă hotărîre.

A C O N S T A T A T:

La 03 iunie 2013, Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu
Raspundere Limitată a depus cerere de chemare în judecată către Consiliul municipal
Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, privind contestarea actului administrativ.

În motivarea pretențiilor a invocat că conform deciziilor Consiliului municipal
Chișinău nr. 19/8-71 din 24 mai 2013 și nr. 11/53-73 din 17 iunie 2004, i-a fost atribuit
în arendă lotul de pământ cu suprafața de 1,18 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. N.
Testemițianu, pentru proiectarea și construirea unui centru de agreement.

Specifică reclamanta că în vederea executării actelor administrative menționate,
Primăria municipiului Chișinău a încheiat cu Întreprinderea cu Capital Străin
„TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, contractul de arendă funciară nr.
4181/2004 pe perioada 14 iulie 2004 – 14 iulie 2008.

Menționează că la 17 august 2004, contractul de arendă funciară enunțat a fost
înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, iar Întreprinderea cu Capital Străin

„TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată din momentul încheierii contractului și pînă în prezent achită cu regularitate plata de arendă.

Reclamanta susține că în temeiul contractului de arendă, Primăria municipiului Chișinău a eliberat Întreprinderii cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, certifiatul de urbanism nr. 843/07 din 21 noiembrie 2007 și autorizația de construire nr. 719 din 15 noiembrie 2010, privind executarea lucrărilor de construcție a centrului de agrement pe terenul cu suprafața de 1,18 ha, situat în mun. Chișinău str. N. Testemițianu.

Documentația de proiect, privind construirea centrului de agrement a fost coordonată, aprobată și expertizată de către toate organele de resort în strictă corespundere cu normele legale.

Reclamanta a opinat că a edificat pe terenul arendat bunuri imobile și anume, complex sportiv și cafenea-bar, fiind înregistrat la 21 decembrie 2012 dreptul de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Precizează că a depus de nenumărate ori cerere în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă, fapt soldat cu insucces.

Consideră că contractul nominalizat a fost prelungit tacit și la expirarea termenului, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au acceptat în continuare plățile de arendă și au eliberat autorizația în vederea efectuării lucrărilor de construcție. Actul administrativ cu privire la prelungirea termenului de arendă ca fiind necesar, pe motiv că organele de resort solicită confirmarea faptului prelungirii termenului contractului în mod expres.

Solicită Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată a considera ilegal refuzul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a emite actul administrativ, privind prelungirea contractului de arendă funciară a lotului de pămînt situat în mun. Chișinău str. N. Testemițianu, cu suprafața de 1,18 ha, încheiat între părți pentru finisarea construirii centrului de agrement și obligarea autorităților publice să emită actul administrativ menționat.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 aprilie 2014, cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, cu privire la contestarea actului administrativ a fost admisă, fiind considerat ilegal refuzul și obligarea pîrîților să emită actul administrativ cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004 a lotului de pămînt cu suprafața de 1,18 ha, din str. N. Tetemițianu, mun. Chișinău, pentru finisarea construirii centrului de agrement (f.d. 82, 84-85).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2015, apelul declarat de Valentina Urecheanu în interese Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipiului Chișinău a fost respins, fiind menținută hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 aprilie 2014 (f.d. 119, 120-125).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 01 iulie 2015, recursul declarat de reprezentantul Primarului General al municipiului Chișinău Maria Carabut a fost admis,

casată decizia Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2015, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d. 147-154).

Instanța de recurs, ca temei de remiterea pricinii pentru rejudecare instanței de apel a indicat că la dosar nu este anexat actul administrativ emis de către Consiliul mun. Chișinău, prin care ar fi refuzat Întreprinderii cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, în prelungirea contractului de arendă funciară, prin urmare, instanța de apel a omis să efectueze o analiză amplă a circumstanțelor pricinii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015, apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău a fost admis, casată hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 aprilie 2014, fiind emisă o nouă hotărîre prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, privind contestarea actului administrativ (f.d. 173, 175-182).

La 29 ianuarie 2016, Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată a contestat cu recurs decizia instanței de apel solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului recurentul a invocat faptul că instanța de apel, nu a constatat toate circumstanțele importante pentru soluționarea corectă a pricinii, fiind aplicate eronat normele de drept material.

Copia deciziei instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 26 noiembrie 2015 (f.d. 183), fiind recepționată la 30 noiembrie 2015 (f.d. 188).

Prin urmare, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

La 22 februarie 2016, în adresa intimațiilor a fost expediată copia recursului, însă pînă la data stabilită pentru examinarea chestiunii admisibilității recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care intimații să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, întemeiat și care urmează a fi admis.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța de recurs, 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.

Actele pricinii certifică faptul că la 14 iulie 2004, Primăria mun. Chișinău și Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, au încheiat un contract de arendă funciară nr. 4181/2004, pe termen din 14 iulie 2004, pînă la 14 iulie 2008, avînd ca obiect lotul de pîmînt cu codul cadastral 0100101803 cu suprafața de un hectar și optsprezece ari, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. N. Testemițianu (f.d. 10-13).

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că instanța de apel nu a dat aprecierea cuvenită probelor anexate la dosar.

În acest sens, instanța de recurs menționează că în baza certificatului de urbanism nr. 843/07 din 21 noiembrie 2007, eliberat de Primăria mun. Chișinău la cererea Întreprinderii cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, la 15 noiembrie 2010, Primăria mun. Chișinău a eliberat agentului economic, autorizația de construire, prin care a autorizat construcția unui centru de Agreement pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. N. Testemițeanu (f.d. 21).

Astfel, Colegiul remarcă faptul că autorizația de construire a fost eliberată în condițiile în care termenul contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004, a expirat la 14 iulie 2008.

Totodată, la 15 decembrie 2011, Inspectoratul Ecologic de Stat al Ministerului Mediului al Republicii Moldova, a eliberat autorizația pentru efectuarea tăierilor în terenurile împădurite (f.d. 36).

La 02 aprilie 2013, Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, a înaintat Consiliului municipal Chișinău o scrisoare prin care a solicitat prelungire contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004 (f.d. 20).

Instanța de recurs, constată că la dosar este anexat un înscris care vizează achitarea plăților de arendă de către Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Raspundere Limitată, pe perioada 01 ianuarie 2004 – 31 decembrie 2013 (f.d. 69-74).

Astfel, Colegiul constată că părțile contractante, potrivit contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004, au întreținut relații contractuale rezultate din contractul vizat și după expirarea termenului acestuia, adică după 14 iulie 2008. De menționat în acest aspect că părțile nu au stabilit în contract careva clauze ce ar viza prelungirea termenului contractului de arendă funciară.

În acest sens, instanța de recurs consideră oportun de a reitera prevederile art. 904, alin. alin. (1) și (2) Cod Civil, care statuează expres dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. La expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale; b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

De menționat că o particularitate a locațiunii o constituie posibilitatea continuării în mod tăcit a folosirii bunului închiriat, fapt care are ca efect prelungirea raporturilor contractuale pe un termen nedeterminat. Pentru ca raporturile contractuale să fie considerate prelungite pe un termen determinat este necesar ca pînă la expirarea termenului contractului părțile să nu întreprindă careva acțiuni de încetare a raporturilor contractuale și restituirea locatorului bunului închiriat.

Prin urmare, în mod tăcit prin inacțiunile proprii își manifestă disponibilitatea de a continua aceste raporturi. În locațiune raporturile contractuale au de regulă un caracter stabil, uneori de lungă durată, mai ales cînd obiectul contractului este un imobil. Ba mai

mult ca atât, deseori după expirarea termenului contractului are loc reînnoirea raporturilor contractuale, dat fiind faptul că există temeuri legale.

Astfel, instanța de recurs precizează că instanța de apel nu a tratat sub toate aspectele circumstanțele pricinii și a probelor anexate la dosar. La rejudecare, instanța de apel urmează să trateze cautare acțiunile/inacțiunile pîrîtului-intimat, întreprinse față de Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Răspundere Limitată, după expirarea termenului contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004.

Totodată, la rejudecare instanța de apel urmează să stabilească și să analizeze care au fost motivele și circumstanțele care au stat la baza faptului că Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Răspundere Limitată, s-a adresat cu cerere de prelungire a contractului de arendă numai la 02 aprilie 2013, avînd în vedere că termenul contractului de nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004, a expirat la 14 iulie 2008.

Mai mult decît atât, înscrisurile anexate la dosar și anume extrasul eliberat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, certifică faptul că pe terenul amplasat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. N. Testemițeanu, care este obiect al contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004, sunt amplasate două construcții nefinisate cu numere cadastrale 0100101.803.01 și respectiv 0100101.803.02 (f.d. 67).

Prin urmare la rejudecare instanța de apel urmează să verifice și să stabilească care a fost poziția și ce acțiuni a întreprins administrația municipală în procesul înregistrării dreptului de proprietate a Întreprinderii cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Răspundere Limitată asupra construcțiilor nefinisate, enunțate mai sus.

De menționat că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015, nu au fost retractate toate motivele care au stat la baza remiterii la rejudecare, invocate de Curtea Supremă de Justiție în decizia din 01 iulie 2015 (f.d. 147-154).

Colegiul menționează că circumstanțele relatate supra atrag încălcarea dreptului la un proces echitabil, respectarea căruia este accentuată și în jurisprudența Curții Europene pentru Drepturile Omului.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Concomitent, conform art. 241 alin. (5) CPC, în motivare se indică circumstanțele pricinii constatate de instanță, probele care se întemeiază concluziile ei privitor la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 373 CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepția cazurilor cînd consimte și cînd hotărîrea este atacată și de alți participanți la proces.

În sprijinul normelor naționale vin și reglementările Curții Europene pentru Drepturile Omului, jurisprudența căreia își are izvorul în dreptul oricărei părți în cadrul

unei proceduri de a beneficia de respectarea acestor norme, fiind piloni de bază ai dreptului la un proces echitabil.

Din considerentele menționate, avînd în vedere faptul că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Răspundere Limitată, a casa decizia instanței de apel, restituind pricina pentru rejudecare în Curtea de Apel Chișinău.

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 cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea cu Capital Străin „TRESVIS” Societate cu Răspundere Limitată către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, privind contestarea actului administrativ, cu remiterea pricinii pentru rejudecare în instanța de apel – Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecători

Valentina Clevadî

Mariana Pitic

Tamara Chișcă-Doneva

Oleg Sternioală