

DECIZIE

16 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele,

Judecătorul:

Judecătorii:

Svetlana Filincova

Maria Ghervas, Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni împotriva întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și societatea cu răspundere limitată „Quadro Design” cu privire la evacuare și înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, încasarea plății pentru arendă și taxei de stat și la acțiunea reconvențională depusă de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată împotriva Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni cu privire la obligarea încheierii contractului de locațiune, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 februarie 2016, prin care s-a admis apelul declarat de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni, s-a casat hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 06 august 2014 în partea respingerii pretențiilor Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni cu privire la evacuare și admiterii acțiunii reconvenționale depuse de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată și s-a emis în această parte o hotărâre nouă

c o n s t a t ă:

La 17 aprilie 2013 Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a depus cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată cu privire la evacuare, înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, încasarea plății pe arendă și taxei de stat.

În motivarea cererii de chemare în judecată Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a indicat că prin Hotărârea Guvernului nr. 635 din 28 august 2012 s-a transmis din folosința Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo Business-Chișinău” în proprietatea statului terenul cu suprafața de 4 ha din teritoriul parcului „Valea Morilor”, numărul cadastral 0100201.539 situat în mun. Chișinău, str. Ghiocailor, 1.

În baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și certificatului eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău se confirmă dreptul de proprietate al statului în persoana Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni.

Terenul în litigiu se află în folosința întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată în baza contractului de arendă, însă odată cu transmiterea terenului în proprietatea statului, pârâtul nu a întreprins acțiuni în vederea încheierii unui nou contract de arendă.

De la 01 septembrie 2012 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată nu mai are niciun temei legal de a folosi imobilul și neîntemeiat refuză restituirea acestuia.

Pârâtul urmează să achite pentru folosirea ilegală a bunului suma de 461387,2 lei, inclusiv suma de 460 783,11 lei ce constituie plata pentru terenul adiacent obiectivelor private cu suprafața de 39 740,9 m.p. și suma de 604,09 lei cu titlu de plată pentru terenul aferent obiectivelor private cu suprafața de 261,1 m.p.

La 20 martie 2013 a adresat întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată reclamație în vederea evacuării bunurilor mobile și imobile, însă nu a primit răspuns.

Cere Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni evacuarea întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată de pe terenul numărul cadastral 0100201.539 cu suprafața de 4 ha, situat pe str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău cu înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului în calitate de proprietar, încasarea sumei de 461 387,1 lei cu titlu de plată pentru folosirea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 3-5, vol. I).

Prin procura din 12 iunie 2013 Mocanu Veronica a fost împuternicită de întreprinderea mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată să-i reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de semna și depune cereri (f.d. 23, vol. I).

În ședința de judecată din 12 iunie 2013 reprezentantul Mocanu Veronica a solicitat în interesele întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată antrenarea în proces a Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 21, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 12 iunie 2013 s-a antrenat în proces Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 21, vol. I).

Întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a depus acțiune reconvențională împotriva Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” cu privire la obligarea încheierii contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii reconvenționale întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a indicat că are relații contractuale cu Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni preluate prin succesiune de la Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” prin Hotărârile Guvernului nr. 635 din 28 august 2012 și nr. 1465 din 13 noiembrie 2002.

La 16 martie 2001 a încheiat cu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” contractul nr. 23 în temeiul căruia s-a stabilit constituirea unei colaborări reciproce legate de demararea activităților legate de comerțul cu ridicata și cu amănuntul, deservirea populației în restaurante, baruri, cantine, organizarea activității atracționale și localurilor cu termenul până la 28 decembrie 2025.

Conform pct. 5.2 din contract are drept prioritar la arenda suprafeței de teren de 4 ha.

Pentru îndeplinirea activităților stabilite prin contractul nr. 23 din 16 martie 2001, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” i-a transmis în arendă încăperi pentru desfășurarea genurilor de activitate autorizate prin licență și terenuri de pământ pentru construcția obiectelor necesare pentru desfășurarea genurilor de activitate.

Prin contractul de arendă nr. 13-02 din 18 martie 2002, completat prin contractul de arendă nr. 105-08 din 16 iulie 2008, parte componentă a contractului de colaborare nr. 23 din 16 martie 2001, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” i-a transmis în folosință teren pentru realizarea activității legate de administrarea parcului de distracții „Aventura Parc” și porțiunile de teren pentru organizarea activității de deservire și alimentație publică.

Prin hotărârea Guvernului nr. 240 din 10 martie 2004 s-au aprobat obiectivele principale de dezvoltare a teritoriului din parcul „Valea Morilor” declarat proprietate exclusivă a statului.

S-a organizat tender de selectare a investitorilor interesați în dezvoltarea teritoriului din parcul „Valea Morilor”.

Ținând cont de garanțiile oferite de legislație rezidenților a participat la tender și a câștigat.

În vederea organizării orașelului de agrement „Aventura Parc”, ținând cont de garanțiile oferite de legislație rezidenților, la 27 decembrie 2005 a încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Quadro Design” contract de societate civilă.

În legătură cu intrarea în vigoare a Legii privind încetarea activității subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 1295-XV din 25 iulie 2002, la 16 iulie 2008 a încheiat cu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” contractul de arendă nr. 105-08, care este parte componentă a contractului nr. 23 din 16 martie 2001 fiind menționat dreptul prioritar la arendarea terenurilor.

La 14 noiembrie 2008 în vederea asigurării continuității parcului de distracții „Aventura Parc” a procurat de la societatea cu răspundere limitată „Quadro Design” construcția cu suprafața de 261,1 m.p., număr cadastral 0100201.539.01.

La momentul procurării imobilului Legea cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 625-XIII din 03 noiembrie 1995 și Legea privind încetarea activității subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 12956-XV din 25 iulie 2002 prevedeau că în cazul în care sunt adoptate noi acte legislative care înrăutățesc condițiile de activitate a rezidenților zonei libere în ceea ce privește regimul vamal și fiscal, rezidenții sunt în drept să se conducă pe parcursul a 10 ani de la data intrării în vigoare a acestor acte legislative, de legislația Republicii Moldova în vigoare la data înregistrării lor în zona liberă.

Cere întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată modificarea contractului de locațiune nr. 105-08 din 16 iulie 2008 în partea substituirii locatarului inițial Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” cu Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni și prelungirea termenului de locațiune până în anul 2025 cu respectarea clauzelor contractuale stabilite (f.d. 26-29, vol. I).

La 08 iulie 2013 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a depus acțiune reconvențională modificată împotriva Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni, intervenient accesoriu Zona

Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” cu privire la obligarea încheierii contractului de locațiune la prețul stabilit conform Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 asupra terenului număr cadastral 0100201.539 cu suprafața de 4 ha din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău (f.d. 34-37, vol. I).

În ședința de judecată din 26 februarie 2014 reprezentantul Mocanu Veronica a solicitat în interesele întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată antrenarea în proces a societății cu răspundere limitată „Quadro Design” în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 72, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 26 februarie 2014 s-a antrenat în proces societatea cu răspundere limitată „Quadro Design” în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 73, vol. I).

Prin mandatul din 11 iunie 2013 avocatul Vasile Pruteanu a fost împuternicit de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni să-i acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a majora sau reduce cuantumul pretențiilor (f.d. 22, vol. I.).

La 26 februarie 2014 avocatul Vasile Pruteanu a depus în interesele Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni cerere de modificare a pretențiilor solicitând evacuarea întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată de pe terenul număr cadastral 0100201.539 cu suprafața de 4 ha, din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău cu înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului în calitate de proprietar, încasarea plății pentru folosirea bunului în sumă de 1 036 231,5 lei și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 79-80, vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 06 august 2014 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni.

S-a încasat de la întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată în beneficiul Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni conform contractului de locațiune plata pentru folosirea terenului din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău, număr cadastral 0100201.539 pentru perioada de la 01 septembrie 2012 până la 01 martie 2013 în sumă de 461 387,20 lei și taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în mărime de 13 841,62 lei.

În rest cererea de chemare în judecată a Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

S-a admis acțiunea reconvențională depusă de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată.

S-a obligat Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni să încheie cu întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată contract de locațiune a terenului din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău, număr cadastral 0100201.539 cu suprafața de 4 ha la prețul stabilit de Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997.

În rest acțiunea reconvențională a întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată (f.d. 120 , 125-129, vol. I).

La 03 septembrie 2014 Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 06 august 2014, iar la 21 ianuarie 2015 avocatul Vasile Pruteanu a depus apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 123-124, 143, vol. I).

La 29 aprilie 2015 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 06 august 2014, solicitând repunerea în termen și scutirea de la plata taxei de stat (f.d. 200-201, 202-203, vol. I).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 aprilie 2015 s-a respins cererea întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată cu privire la repunerea în termen a cererii de apel și s-a restituit apelul ca fiind depus cu omiterea termenului de declarare (f.d. 216-219, vol. I).

La 14 mai 2015 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a declarat recurs împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 29 aprilie 2015 (f.d. 221-223, vol. I).

Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 24 iunie 2015 a respins recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată și a menținut încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 aprilie 2015 (f.d. 231-235, vol. I).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 10 februarie 2016 a admis cererea de apel declarată de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni.

A casat hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 06 august 2014 în partea respingerii pretențiilor Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni cu privire la evacuarea întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată de pe terenul cu suprafața de 4 ha situat pe str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău și a emis în partea dată o hotărâre nouă prin care:

A evacuat bunurile mobile ale întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată de pe terenul cu suprafața de 4 ha situat pe str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău.

A casat hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 06 august 2014 în partea admiterii acțiunii reconvenționale depuse de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată și a emis în partea dată o hotărâre nouă de respingere a pretențiilor (f.d. 42-53, vol. II).

La 30 mai 2016 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 februarie 2016, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a indicat că Curtea de Apel Chișinău nu a dat apreciere procesului-verbal de recepție finală nr. 305 din 17 septembrie 2004 și contractelor autentificate notarial din 28 octombrie 2005 și 14 noiembrie 2008, prin care a procurat complexul orașelul de Agreement.

Instanța de apel prin admiterea pretenției cu privire la evacuare îi aduce atingere dreptului de proprietate, deoarece nu are acces la bunurile sale.

Legea cu privire la încetarea activității subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 1296 din 25 iulie 2002 nu afectează drepturile sale în calitate de rezident cu privire la continuitatea activității pe teritoriul deținut în locațiune, deoarece prin actul legislativ menționat s-au exclus facilitățile vamale și fiscale, dar nu s-a dispus strămutarea rezidenților de pe acest teritoriu.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul

neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin referința depusă la 08 iulie 2016 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” a invocat că teritoriul pe care funcționează parcul de distracții „Aventura Parc” nu este parte componentă a teritoriului Zonei Libere, iar întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată nu mai este rezident al zonei.

Prin referința depusă la 27 iulie 2016 Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a solicitat respingerea cererii de recurs.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 28 septembrie 2016 a considerat recursul admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referințelor depuse de Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei din 10 februarie 2016 la 29 martie 2016 (f.d. 56, vol. II).

La 29 martie 2016 reprezentantul Zaplîtnăi Adrian a solicitat în interesele întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată eliberarea copiei deciziei din 10 februarie 2016 (f.d. 57, vol. II).

La materialele pricinii lipsesc probe care ar confirma recepționarea copiei deciziei din 10 februarie 2016 de către întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată.

Prin urmare, recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată la 30 mai 2016 se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din actele pricinii rezultă că prin Hotărârea Guvernului nr. 635 din 28 august 2012 s-a transmis din folosința administrației Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” în folosința Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni terenul adiacent cu suprafața de 4 ha, proprietate exclusivă a

statului, din teritoriul parcului „Valea Morilor”, numărul cadastral 0100201.539 (f.d. 8, vol. I).

La 17 septembrie 2012 Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni i s-a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, pentru terenul dat în folosință cu suprafața de 4 ha din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău, număr cadastral 0100201.539 (f.d. 9, vol. I).

La 20 martie 2013 Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a înaintat întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată reclamație cu privire la evacuarea bunurilor mobile de pe terenul cu suprafața de 4 ha din parcul „Valea Morilor” cu excepția bunurilor aflate în proprietate, cu achitarea chiriei pentru terenul ocupat (f.d. 7, vol. I).

La 17 aprilie 2013 Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a depus cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată cu privire la evacuare cu înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, încasarea plății pe chirie și taxei de stat, iar întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată acțiunile reconvenționale sus-menționate.

Curtea de Apel Chișinău a emis hotărârea sus-menționată.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de apel a examinat pricina cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural.

La 16 martie 2001 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul nr. 23 cu privire la colaborarea reciprocă în vederea efectuării activității legate de comerțul cu ridicata și cu amănuntul (f.d. 43-45, vol. I).

La 18 martie 2002 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul de arendă nr. 13-02, care este parte a contractului nr. 23 din 16 martie 2001, prin care a transmis în arendă terenul cu suprafața de 4 ha pe termen până la 17 martie 2004, iar în cazul în care nu vor exista datorii până la **28 decembrie 2025** (f.d. 46-49, vol. I).

Prin acordul nr. 3-03 din 19 ianuarie 2003 încheiat între Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată la contractul nr. 23 din 16 martie 2001, în legătură cu adoptarea Legii cu privire la încetarea activității subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 1296-XV din 25 iulie 2002, s-a convenit că urmează să fie realizate până la **05 august 2012** doar proiectele economice executate până la 05 august 2002 (f.d. 61-62, vol. I).

La 16 iulie 2008 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul de arendă nr. 105-08, care este parte componentă a contractului de arendă nr. 23 din 16 martie 2001, prin care prima a acordat ultimei în arendă terenul cu suprafața de 4 ha, numărul cadastral 0100201.539 până la **05 august 2012** (f.d. 38-42, vol. I).

La 25 iulie 2012 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat acordul nr. 97-12 cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. 105-08 d din 16 iulie 2008 (f.d. 63, vol. I).

După rezilierea contractului de arendă din 16 iulie 2008, întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată și Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni au inițiat procedura negocierii încheierii unui contract de locațiune.

La 05 septembrie 2012 și 26 septembrie 2012 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a solicitat Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni încheierea unui nou contract de arendă în privința terenului cu suprafața de 4 ha din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău (f.d. 86,85 vol. I).

Din corespondența anexată la materialele pricinii rezultă și intenția Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni la încheierea contractului de locațiune cu întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată (f.d. 81-84, 87-90, vol. I).

La 18 martie 2013 Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni a comunicat întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată despre expedierea prin poșta electronică a contractului de locațiune, că cuantumul plății chiriei este stabilit de către Consiliul societății în procesul-verbal nr. 6 din 19 decembrie 2007 potrivit căruia pentru terenurile pe care sunt amplasate edificiile privatizate prețul este conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 (f.d. 87-88, vol. I).

La materialele pricinii este anexat proiectul contractului de locațiune dintre Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată, propus spre semnare de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni, în care este stabilit cuantumul plății chiriei: 3,48 lei pentru 1 m.p. pe an pentru terenul pe care este amplasat imobilul și 3 Euro pentru 1 m.p. pe an pentru terenul aferent (f.d. 183-187, vol. I).

Conform art. 903 li. a) Codul civil, locațiunea încetează: la expirarea termenului contractului.

Conform art. 908 alin. (1) Codul civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.

Conform art. 374 alin. (1) Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată nu a acceptat propunerea, un nou contract de locațiune nu a fost semnat și prin prisma normelor de drept citate, Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni este în drept să solicite evacuarea întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată de pe terenul de care se folosește în lipsa unui temei legal.

Privitor la acțiunea reconvențională depusă de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată.

La 16 martie 2001 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul nr. 23 cu privire la colaborarea reciprocă în vederea efectuării activității legate de comerțul cu ridicare și cu amănuntul (f.d. 43-45, vol. I).

În punctul 5.2. al contractului încheiat la 16 martie 2001 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au stipulat dreptul prioritar al ultimei la arendarea terenurilor (f.d. 44, vol. I).

La 18 martie 2002 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul de arendă nr. 13-02, care este parte a contractului nr. 23 din 16 martie 2001, prin care a transmis în arendă terenul cu suprafața de 4 ha pe termen până la 17 martie 2004, iar în cazul în care nu vor exista datoriile până la **28 decembrie 2025** (f.d. 46-49, vol. I).

Conform art. 1 Legea cu privire încetarea activității subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 1296-Xv din 25 iulie 2002, activitatea subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber “Expo-Business-Chișinău”, care include un teren de 1,8 ha din Chișinău (sectorul Buiucani), str.Ghioceilor nr.1 și un teren adiacent de 4 ha din teritoriul parcului “Valea Morilor”, încetează înainte de termen, după 10 ani de la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Prin acordul nr. 3-03 din 19 ianuarie 2003 încheiat între Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată la contractul nr. 23 din 16 martie 2001, în legătură cu adoptarea Legii cu privire la încetarea activității subzonei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nr. 1296-XV din 25 iulie 2002, s-a convenit că urmează să fie realizate până la 05 august 2012 doar proiectele economice executate până la 05 august 2012 (f.d. 61-62, vol. I).

La 16 iulie 2008 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat contractul de arendă nr. 105-08, care este parte componentă a contractului de arendă nr. 23 din 16 martie 2001, prin care prima a acordat ultimei în arendă terenul cu suprafața de 4 ha, numărul cadastral 0100201.539 până la 05 august 2012 (f.d. 38-42, vol. I).

La 25 iulie 2012 Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată au încheiat acordul nr. 97-12 cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. 105-08 din 16 iulie 2008 (f.d. 63, vol. I).

Conform art. 667 alin. (1) și (2) Codul civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege.

Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor când obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Curtea de Apel Chișinău corect a constatat că întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată nu deține un drept prioritar la arendarea terenului în litigiu.

Or, contractul încheiat la 16 martie 2001 fiind expirat nu mai produce efecte juridice, deoarece prin încetarea acestuia s-a stins și dreptul prioritar al întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată la arendarea terenului litigios.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele și au emis o hotărâre legală, iar argumentele invocate de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată în cererea de recurs poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

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

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 10 februarie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni împotriva întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și societatea cu răspundere limitată „Quadro Design” cu privire la evacuare și înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, încasarea plății pentru arendă și taxei de stat și la acțiunea reconvențională depusă de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată împotriva Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni cu privire la obligarea încheierii contractului de locațiune.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:

Svetlana Filincova

judecătorii:

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Sveatoslav Moldovan

O P I N I E S E P A R A T Ă

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, prin decizia din 16 noiembrie 2016, adoptată cu votul majorității judecătorilor, a respins recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată și a menținut decizia Curții de Apel Chișinău din 10 februarie 2016.

Cu soluția adoptată prin votul majorității judecătorilor nu sunt de acord din următoarele motive.

Conform pct. 25 Procedura de încetare a funcționării zonei economice libere și modul de asigurare a garanțiilor de stat, prevăzute rezidenților acesteia, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1465 din 13 noiembrie 2002, succesor de drept al administrației zonei libere în ceea ce privește toate contractele și obligațiile ei patrimoniale este Guvernul.

Instanțele de judecată nu au verificat dacă Guvernul este succesor la contractele de arendă încheiate între Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere și dacă ultima are drept prioritar după rezilierea contractelor de arendă la arendarea ulterioară a terenurilor.

La examinarea pricinii în instanța de apel reprezentantul Zaplitnîii Adrian a solicitat în interesele întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată consultarea unui specialist reprezentant al Guvernului privind explicarea și legalitatea calculului plății de arendă pe teritoriul ce reprezintă proprietate exclusivă a statului și pronunțarea asupra garanțiilor atribuite de stat foștilor rezidenți investitori străini, în special în privința la ceea ce ține de obligația de a contracta și existența dreptului preferențial de locațiune asupra terenului pe care foștii rezidenți au dus activitatea pe parcursul deținerii statului de rezident (f.d. 170, vol. I).

În conformitate cu art. 203 alin.(1) Codul de procedură civilă, cererile și demersurile participanților la proces în problema judecării pricinii se soluționează prin încheiere judecătorească, după ascultarea opiniilor celorlalți participanți la proces.

În conformitate cu art.380 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța de apel soluționează cererea și demersul participantului la proces ce țin de examinarea apelului după ce ascultă opiniile celorlalți participanți.

În conformitate cu art. 269 alin. (2) Codul de procedură civilă, în cazul soluționării unor probleme simple, instanța poate emite încheiere fără a se retrage în camera de deliberare. O astfel de încheiere se consemnează în procesul-verbal al ședinței de judecată.

Contrar normelor de drept citate, instanța de apel nu a soluționat cererea depusă de reprezentantul Zaplitnîii Adrian în interesele întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată.

Abținerea instanței de apel de la furnizarea unui răspuns explicit în privința cererii depuse de reprezentantul Zaplitnîii Adrian constituie o încălcare a art. 6 §1 Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, deoarece

întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată nu i-a fost acordată posibilitatea de a ști dacă cererea sa a fost neglijată sau respinsă, motivele respingerii acesteia, fiind astfel lăsată într-o stare de incertitudine și creată impresia că nu a fost auzită

În afară de aceasta, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 305 din 17 septembrie 2004 a fost primit spre recepție finală construcția orașelului de agrement și odihnă pentru copii din str. Gh. Alexandrescu „Aventura Parc” din parcul „Valea Morilor” înregistrată la organul cadastral cu numărul 0100201539.01, beneficiar al construcției fiind întreprinderea mixtă „Quadro-Design Plus” societate cu răspundere limitată (f.d. 110-111, vol. I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare 1-10 din 28 octombrie 2005 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a cumpărat de la întreprinderea mixtă „Quadro-Design Plus” societate cu răspundere limitată atracțiile și alte bunuri (f.d. 112-1123, vol. I).

La 14 noiembrie 2008 întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată a cumpărat de la întreprinderea mixtă „Tehnorut” societate cu răspundere limitată construcția cu suprafața de 261,1 m. situat în mun. Chișinău, str. G. Alexandrescu, 4, numărul cadastral 0100201.539.01 la suma de 1 318 935 lei (f.d. 147, vol. I).

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că terenul numărul cadastral 0100201.539 din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău aparține Republicii Moldova și este dat în folosință Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni, iar pe acest teren sunt amplasate construcția numărul cadastral 0100201.539.01 din str. G. Alexandrescu, 4, cu suprafața de 157,4 m.p. și construcția accesorie numărul cadastral 0100201.539.02, cu suprafața de 103,7 m.p., proprietate privată a întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată (f.d. 10-11, vol. I)

Așadar, pe terenul aflat în folosința Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” societate pe acțiuni sunt amplasate construcțiile care aparțin cu drept de proprietate întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată.

Respingând acțiunea reconvențională și evacuând bunurile mobile ale întreprinderii mixte „Sinax” societate cu răspundere limitată, instanța de apel nu a soluționat chestiunea cum aceasta se va folosi de bunurile imobile aflate pe acest teren.

Având în vedere că instanța de apel la examinarea pricinii a încălcat normele de drept material și procedural, consider că recursul declarat de întreprinderea mixtă „Sinax” societate cu răspundere limitată urma să fie admis, decizia Curții de Apel Chișinău din 10 februarie 2016 casată și pricina trimisă la rejudecare.

Judecător

Sveatoslav Moldovan

16 noiembrie 2016