

prima instanță: Șt. Niță
(Judecătoria Centru mun. Chișinău)
instanța de apel: N. Vascan, Iu. Cotruță, N. Nastasiu
(Curtea de Apel Chișinău)

dosarul nr. 3ra-290/17

DECIZIE

26 aprilie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Iulia Sîrcu
Judecătorii: Iuliana Oprea, Maria Ghervas,
Nicolae Craiu, Iurie Bejenaru,

examinând recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Tresvis”
Societate cu Răspundere Limitată,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu
Capital Străin „Tresvis” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului
municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea
actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, prin care a
fost admis apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău,
casată hotărîrea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 18 aprilie 2014 cu emiterea
unei noi hotărîri prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t :

La data de 03 iunie 2013 ÎCS „Tresvis” SRL a depus cererea de chemare în
judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului
Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii ÎCS „Tresvis” SRL a menționat că conform deciziilor
Consiliului mun. Chișinău nr. 19/8-71 din 24.05.2003 și nr. 11/53-73 din 17.06.2004,
i-a fost atribuit în arendă lotul de pământ cu suprafața de 1,18 ha, amplasat în mun.
Chișinău, str. N. Testemițeanu, pentru proiectarea și construirea unui centru de
agrement.

Denotă că, în vederea executării actelor administrative menționate, Primăria
municipiului Chișinău a încheiat cu ÎCS „Tresvis” SRL contractul de arendă funciară
nr. 4181/2004 din 14.07.2004, pentru perioada 14.07.2004 - 14.07.2008.

Face referire că, la data de 17.08.2004 contractul de arendă funciară enunțat a
fost înregistrat în modul stabilit la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, iar ÎCS
„Tresvis” SRL din momentul încheierii contractului și până în prezent achită cu

regularitate plata de arendă.

Menționează că, în temeiul actului juridic relevat, Primăria municipiului Chișinău a eliberat ÎCS „Tresvis” SRL certificatul de urbanism nr. 843/07 din 21.10.2007 și autorizația de construire nr.719 din 15.11.2010 cu privire la executarea lucrărilor de construire a unui centru de agrement pe terenul cu suprafața de 1,18 ha situat în mun. Chișinău str. N. Testemițeanu, iar documentația de proiect privind construirea centrului de agrement a fost coordonată, aprobată și expertizată de către toate organele de resort în strictă corespundere cu legislația în vigoare.

Face referire ÎCS „Tresvis” SRL că a edificat pe terenul arendat bunuri imobile constituite din complex sportiv și cafenea-bar, fiind înregistrat la 21.12.2012 dreptul de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Menționează reclamantul că după expirarea termenului prevăzut în contractul de arendă, s-a adresat repetat către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău privind prelungirea contractului de arendă funciară cu perfectarea actului respectiv ce confirmă dreptul de arendă funciară, însă solicitările sale au rămas fără răspuns.

Astfel, reclamantul consideră că contractul nominalizat a fost prelungit tacit, or 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.

Apreciază 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 ÎCS „Tresvis” SRL a fi considerat ilegal refuzul Consiliului municipal și Primăriei municipiului Chișinău de a emite actul administrativ privind prelungirea contractului de arendă funciară a lotului de pământ situat în mun. Chișinău, str. N. Testemițeanu, cu suprafața de 1,18 ha încheiat între ÎCS „Tresvis” SRL și Primăria municipiului Chișinău pentru finisarea construirii centrului de agrement și obligarea autorităților publice să emită actul administrativ menționat.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 aprilie 2014 acțiunea a fost admisă, a fost considerat ilegal refuzul și obligat Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău de a emite actul administrativ cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă funciară nr.4181/2004 din 14.07.2004 a lotului de pământ cu suprafața de 1,18 ha din str. N. Testemițeanu mun. Chișinău, numărul cadastral 0100101803, ÎCS „Tresvis” SRL pentru finisarea construirii centrului de agrement.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, Valentina Urecheanu în interesele Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău a declarat apel, solicitând casarea hotărârii apelate și emiterea unei noi hotărâri prin care a respinge acțiunea.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2015 a fost respins apelul declarat de Valentina Urecheanu în interesele Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău și a fost menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 aprilie 2014.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 01 iulie 2015 recursul declarat de reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău, Carabut Maria, a fost admis, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2015, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015 apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a fost admis, casată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 aprilie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 11 mai 2016 a fost admis recursul declarat de ÎCS „Tresvis” SRL, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015 cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016 a fost admis apelul declarat de Consiliul mu. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, casată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 aprilie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost respinsă.

La 28 decembrie 2016 ÎCS „Tresvis” SRL a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat interpretarea eronată a legii. Susține că instanța de apel în mod tacit recunoaște că dreptul ÎCS „Tresvis” a fost încălcat prin prisma probelor anexate, dar consideră că numai Consiliul mun. Chișinău urmează să decidă fără a fi impus de către o altă autoritate, de a prelungi termenul de arendă.

Argumentează recurentul că conform probelor anexate la materialele dosarului, contractul a fost prelungit pe o perioadă nedeterminată, au fost acceptate plățile de arendă pînă în anul 2016 și prin urmare, consideră că instanța ar trebui să impună Consiliul mun. Chișinău să prelungească contractul de arendă funciară, or în caz contrar, prejudiciul adus întreprinderii va fi achitat de către autoritățile publice, fiind o povară pentru societate.

Recurentul invocă că Consiliul mun. Chișinău nu a solicitat încetarea raporturilor contractuale, nu a informat ÎCS „Tresvis” cu un înscris prealabil, tacit a acceptat plățile, iar prin urmare, contractul se consideră prelungit conform art. 904 alin. (1) Cod civil.

În opinia recurentului prevederile art. 904 alin. (2) Cod civil sunt aplicabile doar în cazul în care relațiile contractuale au încetat și este propusă o nouă ofertă față de locatar, acesta din urmă avînd dreptul prioritar de a încheia contractul.

Menționează că instanța de apel își motivează soluția sa, indicînd că pretențiile ÎCS „Tresvis” în principiu sunt admisibile și justificate, dar dispozitivul nu corespunde motivației, respingînd cererea de chemare în judecată ca fiind nefondată. Instanța de apel, face referință precum că contractul se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, iar litigiul de drept între părți nu există. Nu este de acord cu asemenea abordare a instanței de apel, deoarece litigiul există ca atare, or ÎCS „Tresvis” nu poate acționa în continuare pentru exercitarea lucrărilor de construcție pe terenul arendat, fără ca contractul de arendă să fie prelungit de drept sau să

dispună de hotărîre de judecată definitivă și irevocabilă. Deoarece pentru autorizațiile de construcție și certificatele de urbanism una din condiții sunt contractul de arendă valabil, dar nu prezumat ca fiind prelungit tacit.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Tresvis” Societate cu Răspundere Limitată urmează a fi admis, casată decizia instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, 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.

Materialele dosarului atestă că conform deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 19/8-71 din 24 mai 2003 și nr. 11/53-73 din 17.06.2004 ÎCS „Tresvis” SRL i-a fost atribuit în arendă lotul de pământ cu suprafața de 1,18 ha, situat în mun. Chișinău, str. N. Testemițeanu, pentru proiectarea și construirea unui centru de agrement (f.d.7, 9).

În baza deciziilor menționate la data de 14.07.2004 a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4181/2004, prin care Primăria mun. Chișinău i-a transmis în arendă ÎCS „Tresvis” SRL lotul de pământ cu suprafața de 1,18 ha, situat în mun. Chișinău, str. N. Testemițeanu, cu numărul cadastral 0100101803, pe un termen de 4 ani (f.d.11-13).

S-a mai stabilit că la 21 noiembrie 2007 Primăria mun. Chișinău a eliberat la cerere pe numele ÎCS „Tresvis” SRL certificatul de urbanism nr. 843/07 (f.d. 15), iar la 15 noiembrie 2010 Primăria mun. Chișinău a eliberat întreprinderii autorizația de construire nr. 719, prin care a autorizat construcția pe terenul din mun. Chișinău, str. N. Testemițeanu a unui centru de agrement (f.d. 21).

La data de 15 decembrie 2011 Inspectoratul Ecologic de Stat al Ministerului Mediului a eliberat ÎCS „Tresvis” SRL autorizația pentru efectuarea tăierilor în terenurile împădurite (f.d. 36).

Conform extrasului eliberat de ÎS „Cadastru”, se certifică că pe terenul amplasat în mun. Chișinău, str. N. Testemițeanu, obiect al contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004, sunt amplasate două construcții nefinisate cu nr. cadastrale 0100101.803.01 și 0100101.803.02 (f.d. 67).

La data de 03.03.2011 și repetat la 02. 04.2013 ÎCS „Tresvis” SRL a solicitat Consiliului mun. Chișinău prelungirea contractului de arendă funciară nr. 4181/2004 din 14 iulie 2004.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea pricinii, a admis acțiunea, considerînd ilegal refuzul și obligat Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău de a emite actul administrativ cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă funciară nr.4181/2004 din 14.07.2004 a lotului de pământ cu

suprafața de 1,18 ha din str. N. Testemițeanu mun. Chișinău, numărul cadastral 0100101803, ÎCS „Tresvis” SRL pentru finalizarea construcției centrului de agrement.

Instanța de apel, însă, a considerat neîntemeiată hotărârea primei instanțe, dispunând casarea ei și emiterea unei noi hotărâri prin care a respinge acțiunea.

Instanța de apel a stabilit că în speță, datorită faptului că la dosar lipsesc probe ce ar dovedi că anterior expirării termenului contractului de arendă funciară locatorul și-ar fi exprimat intenția de încetare a raporturilor contractuale la expirarea acestora, astfel încât raportul contractual a continuat în mod tacit în temeiul legii pe un termen nedeterminat, sau că contractul a încetat în alt mod sau urma să înceteze pînă la adresarea acțiunii examinate. Instanța de apel a conchis că în speță nu sunt întrunite cerințele prevăzute de art. 904 alin. (2) Cod Civil, contractul producînd efectele alin. (1) al acestei norme.

Instanța de apel a menționat că părțile contractante, în mod tacit, prin inacțiunile proprii își manifestă disponibilitatea de a continua aceste raporturi, or locatarul a continuat să achite plata pentru arendă și după expirarea termenului contractului, iar locatorul a acceptat aceste plăți și nu a solicitat restituirea bunului imobil transmis în arendă.

În speță, instanța de apel a stabilit că caracterul raporturilor existente între locator și locatar în baza contractului susmenționat denotă neîntrunirea temeiurilor legale ce ar genera survenirea dreptului de preemțiune al intimatului asupra terenului respectiv, astfel încât instanța de apel a apreciat pretențiile înaintate ca fiind premature.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, însă, consideră că instanța de apel, examinînd litigiul, nu a constatat circumstanțe importante pentru soluționarea corectă a litigiului, concluziile sale fiind pripite.

Din conținutul deciziei instanței de apel rezultă că aceasta a stabilit continuarea raporturilor contractuale de arendă în mod tacit, totodată motivînd respingerea acțiunii prin prisma prevederilor art. 904 Cod Civil, ce reglementează prelungirea termenului contractului de locațiune.

Totodată, instanța de recurs remarcă că conform art. 911 alin. (3) Cod Civil, contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform art. 915 alin. (3) Cod Civil, dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul și arendașul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an.

Prin urmare, normele locațiunii nu sunt aplicabile în speță, în condițiile în care contractual de arendă prevede expres condițiile prelungirii contractului de arendă.

Astfel, în opinia instanței de recurs, instanța de apel nu a apreciat just norma legală aplicabilă speței și în dependență de aceasta să stabilească existența sau nu a condițiilor prelungirii termenului contractului de arendă.

Or, această motiv nu a fost retractat de către instanța de apel, deși a fost pus anterior la baza restituirii pricinii spre rejudecare în instanță de apel.

Totodată, instanța de recurs remarcă că instanța de apel, apreciază contractul de arendă funciară ca fiind tacit prelungit, astfel, rezultând că pretențiile ÎCS „Tresvis” SRL în principiu sunt admisibile și justificate, iar pe de altă parte, respinge acțiunea ca fiind nefondată, creînd astfel o situație de contradicție între motivare și dispozitiv.

Or, hotărîrea trebuie să fie certă, completă, corectă, clară, consecutivă, convingătoare și concretă. Circumstanțele și probele constatate în cauză urmează să fie expuse într-o strictă consecutivitate logică. De asemenea, concluziile instanței expuse în partea motivată a hotărîrii trebuie să coincidă cu concluziile dispozitivului hotărîrii judecătorești.

Prin urmare, instanța de recurs reține că, instanța de apel la examinarea litigiului n-a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, nu s-a expus asupra tuturor cerințelor înaintate pe dosar, n-a cercetat și apreciat probele din dosar, n-a determinat circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, precum și legea aplicabilă soluționării pricinii.

Motivele în cauză servesc temei incontestabil de casare a deciziei contestate cu remiterea cauzei la rejudecare.

Din considerentele menționate și avînd în vedere că eroarea judiciară în cauză 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, a casa integral decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Tresvis” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Tresvis” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, cu restituirea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Maria Ghervas

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru