

Dosarul nr. 3ra-853/17

Instanța de fond: Judecătoria Bălți – A. Donos,

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți – A. Gheorghieș, A. Toderaș, A. Albu,

DECIZIE

18 octombrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Iulia Sîrcu,
Ion Druță, Mariana Pitic,
Luiza Gafton, Maria Ghervas,

examinând recursurile declarate de către Primăria municipiului Bălți, Consiliul municipal Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea Comercială „Splendorix” SRL împotriva Primăriei municipiului Bălți, Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” cu privire la constatarea ilegalității refuzului și anularea acordului adițional,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din data de 11 aprilie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” SRL, s-a casat hotărârea Judecătoriei Bălți din data de 06 decembrie 2016, cu emiterea unei hotărâri noi privind admiterea cererii de chemare în judecată,

CONSTATĂ:

Societatea Comercială „Splendorix” SRL (*în continuare SC „Splendorix” SRL*) la data de 04 octombrie 2016 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei și Consiliului mun. Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” (*în continuarea SRL „Casa Comercială Bulgară”*) prin care a solicitat constatarea ca fiind ilegal răspunsul Primăriei mun. Bălți nr. P-03-12/3150 din data de 06 septembrie 2016 și anularea acordului adițional nr. 372/4-590 din data de 11 august 2014 încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară” (f.d.2-4).

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat, că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile lotul de teren cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,028 ha, situat în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri 4, aparține Administrației Publice Locale. La moment pe lotul de teren se află un șantier de construcții.

În baza contractului nr. 372 din data de 23 septembrie 2009, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, lotul de teren cu suprafața de 280 m.p. a fost dat în arendă SRL „Casa Comercială Bulgară” pe un termen de un an, începând cu data de 23 septembrie 2009 și până la data de 23 septembrie 2010. Ulterior termenul contractului a fost prelungit în baza acordurilor adiționale.

În baza acordului adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014 a fost prelungit termenul contractului cu un an începând cu data de 24 septembrie 2014 până la data de 23 septembrie 2015.

La data de 26 august 2016 SC „Splendorix” SRL a înaintat Primăriei mun. Bălți cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea acordului adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014 ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Prin răspunsul Primăriei mun. Bălți nr. P-03-12/3150 din data de 06 septembrie 2016 i s-a comunicat că cererea prealabilă privind anularea acordului adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014 va fi examinată la ședința Consiliului municipal Bălți și ulterior va fi informată. Totodată printr-un alt răspuns al Primăriei mun. Bălți nr. P-03-12/3150 din data de 06 septembrie 2016 i s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea prealabilă, invocând lipsa unui drept vătămat al SC „Splendorix” SRL.

În opinia reclamantei se consideră a fi îndreptățită să solicite constatarea ca fiind ilegal răspunsul Primăriei mun. Bălți nr. P-03-12/3150 din data de 06 septembrie 2016, ori aceasta avea intenția de a arenda lotul de teren sus – indicat, iar prin acordul adițional i s-a vătămat dreptul său de a arenda lotul de teren.

Mai mult ca atât, acordul adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014 contravine prevederilor legale, potrivit cărora la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea unui contract pe un nou termen, prin urmare părțile urmau să încheiere un alt contract cu respectarea procedurii, adică, prin licitație publică și nicidecum să-l prelungească pe cel expirat.

De asemenea, acordul adițional contestat contravine deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011 cu privire la stabilirea termenilor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren, potrivit căreia termenul de arendă pe teritoriul mun. Bălți este de 1 - 2 ani pentru [...] șantier de construcție pe perioada construcției obiectivului [...].

Menționează reclamanta, că termenul contractului de arendă nr. 372 din data de 23 septembrie 2009, modificat/completat prin acorduri adiționale, este de 7 ani începând cu 24 septembrie 2008 și până la data de 23 septembrie 2015, fapt ce contravine deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din data de 06 decembrie 2016 s-a respins cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată (f.d. 68.76-78).

Curtea de Apel Bălți prin decizia din data de 11 aprilie 2017 a admis apelul declarat de către SC „Splendorix” SRL, a casat hotărârea Judecătoriei Bălți din data de 06 decembrie 2016 cu emiterea unei hotărâri noi, prin care a admis cererea

de chemare în judecată, a constatat ilegal răspunsul nr. P-03-12/3150 din data de 06 septembrie 2016, a anulat acordul adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014, ca fiind emis contrar prevederilor legale (f.d. 100, 101-108).

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la data de 30 mai 2017 Primăria și Consiliul mun. Bălți au contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță sau scoaterea cererii de pe rol (f.d. 119-121).

În motivarea recursului recurenții au indicat, că atât prima instanță, cât și instanța de apel la examinarea litigiului au încălcat normele de drept materiale și procedural.

Obiectul prezentului litigiu este acordul adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, privind prelungirea termenului contractului de arendă nr. 372 din data de 23 septembrie 2009. Prin anularea acordului adițional se stinge un drept real al SRL „Casa Comercială Bulgară”, față de care SC „Splendorix” SRL nu a fost înaintate pretenții și nu a atras-o în proces în calitate de pârâtă.

Totodată instanțele de judecată nu au argumentat în ce măsură Consiliul municipal Bălți este emitentul pretinsului act administrativ și are calitate de pârât, ori acordul adițional a fost încheiat în baza deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 5/27 din 31 iulie 2014, care nu este obiect al prezentului litigiu, fiind contestat separat.

De asemenea, instanțele de judecată au examinat litigiul în ordinea contenciosului administrativ cu încălcarea competenței jurisdicționale, ori dreptul de a examina categoria dată de litigii este în ordinea de drept comun.

La data de 25 iulie 2017, 26 iulie 2017 și 27 iulie 2017 SRL „Casa Comercială Bulgară” a depus recursuri, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe (f.d. 135-158).

În motivarea cererilor de recurs recurenta a indicat, că instanța de apel a admis acțiunea înaintată de către SC „Splendorix” SRL, care nu este parte a contractului de arendă nr. 372 din data de 23 septembrie 2009 și a acordului adițional nr. 372/4-590 din data de 11 august 2014, anulând acordul retroactiv, după executarea integrală a acestuia de către SRL „Casa Comercială Bulgară” prin plata arende și anulând retroactiv dreptul de posesiune a terenului aflat sub construcția edificată legal.

De asemenea, SC „Splendorix” SRL înaintând acțiunea în ordinea contenciosului administrativ, nu a dovedit că dreptul său este încălcat prin acordul adițional contestat.

Mai mult ca atât, acordul adițional a fost încheiat în baza deciziei Consiliului mun. Bălți, care este un act juridic valabil.

La data de 16 august 2017 SC „Splendorix” SRL a depus referință la cererile de recurs declarate de către Primăria și Consiliul mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, solicitând respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel (f.d. 169-170).

În conformitate cu art. 434 alin. 1, 2 al CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă, că decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 11 aprilie 2017, expediată părților prin intermediul oficiului poștal la data de 24 mai 2017, recepționată de către Primăria și Consiliul mun. Bălți la data de 24 mai 2017 (f.d.152 verso), iar de către SRL „Casa Comercială Bulgară” la data de 26 mai 2017 (f.d. 111).

În aceste circumstanțe recursurile depuse de către Primăria, Consiliul mun. Bălți și de către SRL „Casa Comercială Bulgară” se consideră depuse în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. 2 al CPC, 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 06 septembrie 2017 a considerat recursurile admisibile.

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

Conform art. 442 alin. 1 al CPC, 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.

Potrivit art. 444 CPC recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin.1, lit. c¹) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.3, lit. d) și f).

Potrivit alin. 3, lit. f), art. 432 CPC se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Verificând cele invocate în recursuri, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile depuse de către Primăria, Consiliul mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară” întemeiate și care urmează să fie admise din următoarele considerente.

În speță, instanța de recurs a constatat, că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile lotul de teren cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,028 ha, situat în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri 4, aparține Administrației Publice Locale (f.d. 14-15).

În baza contractului nr. 372 din data de 23 septembrie 2009, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, lotul de teren cu suprafața de 280 m.p. a fost dat în arendă SRL „Casa Comercială Bulgară” pe un termen de un an, începând cu data de 23 septembrie 2009 și până la data de 23 septembrie 2010 (f.d. 32).

Prin acordul adițional nr.372/1-591 din data de 25 octombrie 2010 s-a prelungit termenul contractului de arendă cu un an, până la data de 23 septembrie 2011(f.d. 38).

Prin acordul adițional nr.372/2-812 din data de 21 septembrie 2011 s-a prelungit termenul contractului de arendă cu doi ani, până la data de 23 septembrie 2013 (f.d. 37).

Prin acordul adițional nr. 372/3-478 din data de 09 august 2013 s-a prelungit termenul contractului de arendă cu un an, până la data de 23 septembrie 2014 (f.d. 36).

Prin acordul adițional nr. 372/4-590 din data de 11 august 2014 s-a prelungit termenul contractului de arendă cu un an, până la data de 23 septembrie 2015 (f.d. 35).

Prin acordul adițional nr. 372/5-240 din data de 07 august 2015 s-a prelungit termenul contractului de arendă cu un an, până la data de 23 septembrie 2016 (f.d. 34).

Prin acordul adițional nr. 372/6-924 din data de 15 iulie 2016 s-a prelungit termenul contractului de arendă cu un an, până la data de 23 septembrie 2017 (f.d. 33).

Reclamanta SC „Splendorix” SRL a înaintat cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ, prin care a solicitat anularea răspunsului la cererea prealabilă și anularea acordului adițional nr.372/4-590 din data de 11 august 2014 prin care s-a prelungit termenul contractului de arendă cu un an, până la data de 23 septembrie 2015.

Acțiunea a fost respinsă prin hotărârea Judecătorei Bălți din data de 06 septembrie 2016, însă fiind admisă prin decizia Curții de Apel Bălți din data de 11 aprilie 2017.

Colegiul reține, că la examinarea litigiului instanțele de judecată ierarhic inferioare au încălcat normele de drept procedural și anume s-a admis încălcarea competenței jurisdicționale, prin ce se impune rejudecarea cauzei.

În conformitate cu art. 32 alin.1 al CPC „nimeni nu poate fi lipsit, fără consimțământul său, de dreptul la judecarea cauzei sale de către o instanță sau de judecătorei în a căror competență pricina respectivă este dată prin lege, cu excepția cazurilor expres stabilite de prezentul cod”.

Potrivit art. 331 al CPC judecătoriile examinează și soluționează în fond toate pricinile civile, dacă legea nu prevede altfel.

Articolul 371 alin. 1 CPC prevede că în cazul în care cererea de chemare în judecată conține mai multe pretenții conexe, unele dintre ele fiind de competența

instanței judecătorești de drept comun, iar altele de competența unei instanțe specializate, toate pretențiile se vor examina de către instanța de drept comun.

În conformitate cu prevederile art. 16 alin. 1 al Legii contenciosului administrativ nr. 793- XIV din 10 februarie 2000 persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

La caz, Colegiul menționează, că SRL “Splendorix” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți și Consiliului mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL “Casa Comercială Bulgară”, prin care a solicitat constatarea ca fiind ilegal răspunsul Primăriei mun. Bălți nr. P-03-12/3150 din data de 06 septembrie 2016 și anularea acordului adițional nr. 372/4-590 din data de 11 august 2014, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”.

Judecând cauza, atât prima instanță prin hotărârea din 06 decembrie 2016, cât și instanța de apel prin decizia din 11 aprilie 2017, au emis hotărârile sus-menționate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră, că soluțiile adoptate de către instanțele ierarhic inferioare sunt premature, deoarece instanțele au ignorat normele procedurale ce stabilesc competența instanțelor de judecată la soluționarea litigiului dat.

Prin urmare, colegiul reține, că obiectul acțiunii îl constituie acordul adițional nr. 372/4-590 din data de 11 august 2014, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL “Casa Comercială Bulgară”, privind prelungirea termenului contractului nr. 372 din data de 23 septembrie 2009 cu privire la arendarea terenului public cu suprafața de 0,028 ha, situat în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri 4. Curtea de Apel Bălți, anulând acest acord, a admis atingerea drepturilor SRL “Casa Comercială Bulgară”, care nu a putut invoca apărarea având în proces calitatea de intervenient accesoriu, pe când urma să fie antrenată în calitate de pârât.

Astfel, în contextul normelor enunțate se distinge expres că solicitările înaintate spre examinare țin expres de competența instanței de drept comun.

În această ordine de idei Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, instanțele inferioare eronat au constatat, că cerințele cad sub incidența Legii nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, ignorând prevederile legale ce stabilesc obiectul acțiunii în procedura contenciosului administrativ și subiecții într-un proces judiciar. Colegiul lărgit consideră, că instanțele de judecată urmau să verifice calitatea procesuală a părților în proces și legea aplicabilă speței.

Lacunele depistate în cadrul judecării recursurilor nu pot fi înlăturate de către instanța de recurs, fiind prezente motivele de casare a deciziei, prevăzute de art. 432 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit va admite

recursurile declarate, va casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare în primă instanță.

La rejudecarea pricinii, instanța urmează să țină cont de omisiunile indicate în prezenta decizie, să verifice toate circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 CPC, probele administrate în dosar și, în dependență de situația stabilită, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. 1, lit. c¹) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

D E C I D E:

Se admit recursurile declarate de către Primăria municipiului Bălți, Consiliul municipal Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din data de 11 aprilie 2017 și hotărârea Judecătoria Bălți din data de 06 decembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea Comercială „Splendorix” SRL împotriva Primăriei municipiului Bălți, Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” cu privire la constatarea ilegalității refuzului și anularea acordului adițional.

Cauza se remite la rejudecare în Judecătoria Bălți (sediul Central) în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

judecători

Ion Druță

Mariana Pitic

Luiza Gafton

Maria Ghervas