

Prima instanță: (Judecătoria Bălți) Sv. Ghercavii
Instanța de apel: (Curtea de Apel Bălți) Iu. Grosu, A. Corcenco, A. Ciobanu

ÎNCHEIERE

25 octombrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului,
judecători

Galina Stratulat
Oleg Sternioală
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de către societatea cu răspundere limitată "Splendorix",

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de societatea cu răspundere limitată "Splendorix" împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară" cu privire la anularea acordurilor adiționale,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 22 iunie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată "Splendorix", casată hotărârea Judecătoriei Bălți din 13 decembrie 2016 și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 26 august 2016, societatea cu răspundere limitată "Splendorix" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți cu privire la anularea acordului adițional.

În motivarea cererii de chemare în judecată, a invocat că, la data de 01 iulie 2016, în adresa societății cu răspundere limitată "Splendorix" a parvenit scrisoarea, prin care au fost remise copiile acordurilor la contractul de arendă din 07 iunie 2007.

Astfel, menționează că la 28 iulie 2016, Primăria municipiului Bălți a recepționat cererea prealabilă, prin care a fost solicitat revocarea Acordului adițional nr. 184/6-238 din 07 august 2015 ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Prin răspunsul Primăriei municipiului Bălți din 09 august 2016, a fost comunicat faptul că cererea prealabilă va fi examinată în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți.

De asemenea, la data de 10 august 2016, a fost recepționat răspunsul Primăriei municipiului Bălți, prin care cererea prealabilă a fost respinsă.

La fel, a relatat că din conținutul Acordului adițional, urmează că în baza deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 9/65 din 30 iulie 2015, a fost modificat și

completat contractul de arendă nr. 184 din 07 iunie 2007 și anume pct. 2.1, prin care contractul a fost încheiat pe perioada pînă la 23 septembrie 2016, începînd cu 15 septembrie 2008 pînă la 23 septembrie 2016.

Astfel, prin Acordul adițional din 07 august 2015, a fost modificat și completat contractul de arendă nr. 184 din 07 iunie 2007, prin care Primăria municipiului Bălți a dat în arendă societății cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară" un teren care face parte din domeniul public, contractul fiind întocmit pe un termen de 8 ani.

Deci, contractul de arendă a fost prelungit la cererea arendașului societății cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară".

Consideră că în cazul în care bunul se dă în locațiune pe un nou termen și în cazul în care locatarul și-a onorat anterior obligațiile contractuale, atunci se va încheia un contract pe un nou termen.

Însă, contractul a fost prelungit prin intermediul încheierii Acordului adițional și nu prin încheierea unui nou contract.

Relatează că Acordul adițional din 07 august 2015, modifică și completează contractul de arendă nr. 184 din 07 august 2007, prin care s-a dat în arendă un teren din Piața Vasile Alecsandri 4 municipiul Bălți, pe care se află un șantier de construcție.

În consecință, consideră că Acordul adițional a fost întocmit contrar deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011, prin care a fost stabilit termenul de dare în arendă a loturilor de teren din municipiul Bălți și anume: un an-doi ani pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului.

Societatea cu răspundere limitată "Splendorix" solicită anularea Acordului adițional nr. 184/6-238 din 07 august 2015, încheiat între Primăria municipiului Bălți și societatea cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară".

De asemenea, la 26 august 2016, societatea cu răspundere limitată "Splendorix" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți cu privire la anularea acordului adițional (f.d. 28-30 Vol. I).

În motivarea cererii de chemare în judecată a menționat că, la 05 iulie 2016 în adresa Consiliului municipal Bălți și Primăriei municipiului Bălți a fost expediată cererea prealabilă, prin care s-a solicitat revocarea Acordului adițional nr. 1057/2-810 din 21 septembrie 2011 ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 6/27 din 21 iulie 2016, cererea prealabilă a fost respinsă, drept temei fiind invocat faptul că contractul de arendă primară nr. 1057 din 23 septembrie 2008 a fost încheiat în baza rezultatelor licitației, iar revocarea contractelor de arendă nu ține de competența Consiliului municipal Bălți.

De asemenea, a menționat că din conținutul Acordului adițional nr. 1057/2-810 din 21 septembrie 2011 rezultă că în temeiul Dispoziției Primarului municipiului Bălți nr. 402 din 13 septembrie 2011, a fost modificat și completat contractul de arendă nr. 1057 din 23 septembrie 2008 și anume pct. 2.1., care prevede că contractul este încheiat pe perioada pînă la 23 septembrie 2013, care începe cu 15 septembrie 2008 și sfârșește cu 23 septembrie 2013.

La fel, a relatat că obiectul Acordului adițional îl constituie prelungirea contractului de arendă asupra terenului din municipiul Bălți, Piața Vasile Alecsandri 4, care constituie proprietatea administrației publice locale, pe care se află șantier de

construcție.

Deci, Primăria municipiului Bălți, prin Acordul adițional a dat în arendă societății cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară" un teren care face parte din domeniul public.

Consideră că contractul de arendă fiind întocmit pe un termen de 5 ani, contravine deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011, care prevede că termenele de arendă a loturilor de teren constituie un an -doi ani pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului.

Solicită anularea Acordului adițional nr. 1057/2-810 din 21 septembrie 2011 încheiat între Primăria municipiului Bălți și societatea cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară".

La 26 august 2016, societatea cu răspundere limitată "Splendorix" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți cu privire la anularea acordului adițional (f.d. 61-62 Vol. I).

În motivarea cererii de chemare în judecată, a menționat că la data de 05 iulie 2016 în adresa Consiliului municipal Bălți și Primăriei municipiului Bălți a fost expediată cererea prealabilă, prin care a fost solicitat revocarea Acordului adițional nr. 1057/4-389 din 11 august 2014 ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 6/29 din 21 iulie 2016, cererea prealabilă a fost respinsă, pe motiv că revocarea contactelor de arendă nu ține de competența Consiliului municipal Bălți.

Din conținutul Acordului adițional nr. 1057/4-389 din 11 august 2014, rezultă că în temeiul deciziei nr. 5/27 din 31 iulie 2013, a fost modificat și completat contractul de arendă nr. 1057 din 23 septembrie 2008 și anume pct. 2.1, prin care s-a indicat că contractul este încheiat pe perioada pînă la 23 septembrie 2015, care începe cu 15 septembrie 2008 și se sfîrșește cu 23 septembrie 2015, fapt ce contravine deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011, prin care a fost stabilit termenul de dare în arendă a loturilor de teren din municipiul Bălți și anume: un an-doi ani pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului.

Obiectul Acordului adițional îl constituie prelungirea contractului de arendă în privința terenului din municipiul Bălți, Piața Vasile Alecsandri 4, care constituie proprietatea administrației publice locale.

Or, prin Acordul adițional a fost modificat și completat contractul de arendă nr. 1057 din 23 septembrie 2008, prin care Primăria municipiului Bălți a dat în arendă societății cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară" un teren care face parte din domeniul public.

Societatea cu răspundere limitată "Splendorix" solicită anularea Acordului adițional nr. 1057/4-389 din 11 august 2014, încheiat între Primăria municipiului Bălți și societatea cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară".

Prin încheierea Judecătorei Bălți din 16 septembrie 2016, s-au conexasă pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de societatea cu răspundere limitată "Splendorix" împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară" cu privire la anularea Acordului adițional nr. 184/6-238 din 07 august 2015 și cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de societatea cu răspundere limitată "Splendorix" împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată "Casa Comercială Bulgară".

cu privire la anularea Acordului adițional nr. 1057/2-810 din 21 septembrie 2011, pentru a fi examinate într-o singură procedură (f.d. 55 Vol. I).

Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 13 decembrie 2016, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 22 iunie 2017, a fost admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată "Splendorix", casată hotărârea Judecătorei Bălți din 13 decembrie 2016 și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă.

Pentru a decide astfel, instanța de apel cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că partea introductivă și dispozitivul hotărârii primei instanțe diferă de partea descriptivă și motivare, unde eronat au fost indicate pretențiile reclamantului, circumstanțele pricinii constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe.

Astfel, instanța de apel a reținut că la emiterea hotărârii, prima instanță nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, iar concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, ceea ce constituie temei de casare a hotărârii.

Totodată, instanța de apel a reținut că înaintînd cererea de chemare în judecată, reclamantul nu a invocat pretinsul drept legal ce i-a fost încălcat prin Acordurile adiționale contestate, or conform art. 668 alin. (2) Cod civil, contractul produce efecte numai între părți, dacă legea nu prevede altfel.

Deci, instanța de apel a concluzionat că reclamantul nu a demonstrat temeiul legal a dreptului pretins încălcat, din care considerente cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă.

La 24 august 2017, prin intermediul oficiului poștal, societatea cu răspundere limitată "Splendorix" a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

Recurentul societatea cu răspundere limitată "Splendorix", în motivarea recursului a menționat că neprezentarea de către pîrît a probelor ce confirmă legalitatea actului emis, constituie temei de anulare a acestuia.

De asemenea, a menționat că instanța de apel în mod eronat a concluzionat că Primăria municipiului Bălți a fost în drept de a încheia Acord adițional, or conform Legii privind administrația publică locală, nu este indicat ca termen Acord adițional sau prelungirea contractului de arendă, făcîndu-se referire doar la încheierea unui nou contract și nicidecum prelungirea contractului vechi.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Bălți a emis dispozitivul deciziei la 22 iunie 2017, iar la 24 iulie 2017, societatea cu răspundere limitată "Splendorix" a recepționat decizia motivată a instanței de apel.

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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Societatea cu răspundere limitată "Splendorix" a declarat recurs la data de 24 august 2017, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității

recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea *Helmers c. Suediei* 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de societatea cu răspundere limitată ”Splendorix”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de societatea cu răspundere limitată ”Splendorix”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecători

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Dumitru Mardari