

Dosarul nr. 3ra-1314/17

Instanța de fond: Judecătoria Bălți – D. Stănilă

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți – Iu. Grosu, A. Corcenco, A. Ciobanu

Î N C H E I E R E

22 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

În componentă:

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova,

judecători

Iurie Bejenaru, Maria Ghervas,

soluționând admisibilitatea recursului declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” privind anularea contractului de arendă nr. 184 din 07.06.2007, încheiat între Primăria mun. Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 22 iunie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către SC „Splendorix” SRL și menținută hotărârea Judecătoria Bălți din 14 noiembrie 2016,

C O N S T A T Ă :

La 04 martie 2016 SC „Splendorix” SRL s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva Primăriei mun. Bălți și Consiliului mun. Bălți, solicitând anularea contractului de arendă nr. 184 din 07.06.2007, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”. (f.d. 3-5)

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că fiind gestionara Complexului Comercial „Unic” a constatat în Registrul bunurilor imobile faptul că proprietarul terenului cu nr. cadastral xxxxx este Administrația Publică Locală, fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 08.06.2012.

La subcapitolul III este indicat că terenul cu suprafața de 0,0198 ha este dat în arendă „solicitantului Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”, temeiul înscrierii fiind contractul de arendă nr. 184 din 07.06.2007.

A expediat în adresa Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți cererea nr. 134 din 01.02.2016, prin care a solicitat anularea contractului de arendă nr. 184 din 07.06.2007, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”.

La 09.02.2016 a primit răspunsul nr. P-03-12/286 din 08.02.2016, prin care a fost informat că Primăria mun. Bălți examinând cererile prelabile nr. 133, nr. 134, nr. 135 din 01.02.2016 referitor la anularea contractelor de arendă nr. 1057 din 23.09.2008, nr. 184 din 07.06.2007 și nr. 372 din 23.09.2009 ia comunicat că chestiunea dată va fi examinată în cadrul comisiei funciare a Primăriei mun. Bălți.

Reclamantul consideră răspunsul nr. P-03-12/286 parvenit în adresa societății evaziv și lipsit de temeiuri legale.

A menționat că înscrierile despre terenuri se conțin în capitolul A din registrul bunurilor imobile (art. 23 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile). Înregistrarea obligatorie a bunurilor imobiliare ale unităților administrativ-teritoriale rezultă și din conținutul art. 11 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, care prevede înregistrarea și evidența bunurilor domeniului public.

Odată ce prevederile legale impun înregistrarea dreptului de proprietate și drepturile asupra terenurilor, indiferent de destinația și tipul lor de proprietate, orice tranzacție efectuată de către autoritatea administrației publice locale asupra terenurilor neînregistrate se va considera contrară legii, aceasta rezultă și din Recomandarea nr. 31 privind practica judiciară de soluționare a litigiilor despre înstrăinarea sectorului de teren aflat în proprietatea autorităților publice locale care constată că: înregistrarea dreptului de proprietate, în condițiile legii, asupra terenurilor, indiferent de destinația și tipul lor de proprietate, constituie o condiție obligatorie pentru înstrăinarea acestora sau încheierea unor alte tranzacții în privința lor (ex.: încheierea contractului de arendă).

A menționat că terenul cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0198 ha, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 08.06.2012, iar contractul de arendă nr. 184 a fost încheiat la 07.06.2007.

Potrivit art. 321 alin. (2) Cod civil în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Astfel, administrația publică locală a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului cu nr. cadastral xxxxx la data înregistrării acestuia, adică la data de 08.06.2012. La data întocmirii contractului de arendă nr. 184 din 07.06.2007, administrația publică locală nu deținea dreptul de proprietate asupra terenului. Or, drept temei pentru apariția drepturilor și obligațiilor funciare, în sensul art. 6¹ Cod funciar, constituie faptul înregistrării de stat a terenurilor în registrul bunurilor imobile al oficiului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile, indiferent de destinația și tipul de proprietate, precum

și drepturile asupra lor. Se reține că înregistrarea dreptului de proprietate, în condițiile legii, asupra terenurilor indiferent de destinația și tipul lor de proprietate, constituie o condiție obligatorie pentru înstrăinarea acestora sau încheierea unor alte tranzacții.

Astfel, terenul a fost dat în arendă fără a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile, adică la data dării în arendă, administrația publică locală nu avea dreptul de proprietate asupra bunului imobil (art. 321 alin. (2) Cod civil).

Mai mult ca atât, consideră contractul de arendă nr. 184 din 07.06.2007, drept unul ilegal și lovit de nulitate, pe motiv că administrația publică locală nu avea dreptul de a da în arendă un teren care nu era înregistrat în registrul bunurilor imobile, mai bine zis nu deținea dreptul de proprietate asupra acestuia.

Faptul că terenul trebuia, să fie înregistrat înainte de a fi dat în arendă, reiese și din prevederile art. 43 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, potrivit căreia dreptul de folosință, de arendă asupra bunului imobil pe un termen mai mare de 3 ani este supus înregistrării obligatorii. La cererea titularului, dreptul de arendă poate fi înregistrat și pe un termen mai mic de 3 ani.

A mai menționat că terenul cu suprafața de 198 m.p., a fost dat în arendă SRL „Casa Comercială Bulgară” fără a fi scos la licitație, ceea ce constituie o încălcare gravă a prevederilor art. 77 din Legea privind administrația publică locală.

Prin încheierea Judecătorei Bălți din 25 aprilie 2016 s-a introdus în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară”. (f.d. 41)

Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 14 noiembrie 2016 s-a respins cererea depusă de către SC „Splendorix” SRL împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară” privind anularea contractului de arendă nr. 184 din 07.06.2007, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”. (f.d. 106, 111-113)

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 22 iunie 2017 s-a respins apelul declarat de SC „Splendorix” SRL și s-a menținut hotărârea Judecătorei Bălți din 14 noiembrie 2016. (f.d. 153, 154-156)

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, la 22 septembrie 2017 SC „Splendorix” SRL a contestat-o cu recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 22 iunie 2017 și a hotărârii Judecătorei Bălți din 14 noiembrie 2016, cu emiterea unei noi soluții prin care a admite acțiunea. (f.d. 161-165)

În motivarea recursului recurentul a invocat că soluțiile instanțelor inferioare sunt ilegale, deoarece la emiterea acestora instanțele au interpretat în mod eronat legea.

La examinarea cauzei instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, nu a determinat circumstanțele reale, a dat o calificare greșită raportului material litigios, greșit a soluționat conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative și respectiv greșit a interpretat legea și analogia ei.

Consideră că instanța de fond cât și instanța de apel nu au luat în considerație faptul că recurentul a înaintat acțiune în procedura contenciosului administrativ, unde sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță și instanța de apel având ca obiect contestarea actului administrativ, s-a pronunțat în favoarea respingerii acțiunii ca neîntemeiată fără a se expune asupra legalității actului administrativ. Or, instanța urma să respingă acțiunea ca tardivă sau ca neîntemeiată, fiind tălmăcite fiecare din motivele care au dus la o astfel de apreciere.

În consecință, consideră că examinarea pricinii în ordine de apel a avut loc în mod arbitrar, incomplet, abuziv, evaziv și fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 din CEDO.

Verificând încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate de SC „Splendorix” SRL în cererea de recurs, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este inadmisibil din considerentele ce se vor arăta în continuare.

Conform art. 434 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.

Din materialele cauzei rezultă că decizia a fost adoptată la 22 iunie 2017. Curtea de Apel Bălți la 28 iunie 2017 a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei. (f.d. 157) SC „Splendorix” SRL a primit copia deciziei la 30 iunie 2017, fapt confirmat prin semnătura de pe avizul de recepție (f.d. 159). Recursul a fost depus la 22 septembrie 2017, peste termenul de 2 luni prevăzut de legiuitor pentru contestarea deciziei instanței de apel.

În corespundere cu norma art. 433 lit. b) CPC cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434, ca fiind de 2 luni de la data pronunțării deciziei, iar în cazul redactării acesteia – de la data înștiințării scrise a părților despre semnarea hotărârii redactate.

Totodată, în alin. (2) al aceluiași articol, legiuitorul a precizat că termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit. Prin referință la aceste prevederi, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că SC „Splendorix” SRL a înaintat tardiv cererea de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 22 iunie 2017, situație ce determină declararea acesteia ca fiind inadmisibilă.

Colegiul relevă, de asemenea, că o astfel de soluție este compatibilă cu respectarea garanțiilor unui proces echitabil, în sensul articolului 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, având în vedere că prelungirea nejustificată a termenului pentru exercitarea recursului ar împiedica rămânerea irevocabilă, ca urmare a expirării termenului de

atac, a deciziei judecătorești emise în instanța de apel și ar leza, în acest mod, principiul securității raporturilor juridice.

Din considerentele enumerate și având în vedere faptul că cererea de recurs a fost depusă cu nerespectarea prevederilor art. 434 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SC „Splendorix” SRL inadmisibil.

Potrivit celor expuse, în temeiul art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. b), 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

DISPUNE:

Se consideră inadmisibil recursul, declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului
judecătorul

Svetlana Filincova

judecători

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas