

Dosarul nr. 3ra-1140/17

Instanța de fond: Judecătoria Bălți – A. Cerbu

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

DECIZIE

22 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

În componență:
Președintele ședinței
judecătorul
judecători

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

examinând recursul 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 actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 15 iunie 2017, prin care a fost
respins apelul declarat de către SC „Splendorix” SRL și menținută hotărârea
Judecătoria Bălți din 12 ianuarie 2017,

C O N S T A T Ă :

La 26 august 2016 SC „Splendorix” SRL s-a adresat în instanța de judecată cu
cerere împotriva Primăriei mun. Bălți și Consiliului mun. Bălți, solicitând anularea
actului administrativ. (f.d. 2-3)

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 07 iunie 2007 Primăria mun.
Bălți a încheiat cu SRL „Casa Comercială Bulgară” contractul de arendă nr. 184, pe
un termen de 2 ani, pentru perioada 11.05.2007-11.05.2009, prin care i-a transmis
ultimului în arendă terenul cu o suprafață de 198 m.p., aflat în posesia Primăriei
mun. Bălți pe adresa mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri nr. 4.

A menționat că, prin acordul adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 au fost
introduse modificări și completări în contractul de arendă nr. 184 din 07.06.2007 și
anume pct. 2.1 al contractului s-a expus în următoarea redacție „Prezentul contract

este încheiat până la 23.09.2015. Perioada de valabilitate este 07.06.2008-23.09.2015”. Acordul respectiv contravine actelor normative locale Deciziei nr. 2/51 din 24.02.2011 a Consiliului municipal Bălți, potrivit căreia termenul de arendă a terenului pentru șantier de construcție nu poate depăși doi ani, pe când în acord s-a stabilit un termen ce depășește cel legal.

A indicat că a expediat în adresa Primăriei mun. Bălți cererea prealabilă nr. 441 din 28.07.2016, prin care a solicitat, în temeiul art. 14 al Legii contenciosului administrativ, revocarea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014, ca fiind întocmit contrar prevederilor legale. Consideră că, după expirarea termenului contractului nr. 184 din 07.06.2007, privind darea în arendă a terenului cu o suprafață de 198 m.p. din piața Vasile Alecsandri nr. 4 Primăria mun. Bălți urma obligatoriu de a fi petrecută licitație pentru un nou termen de arendă la care ar fi participat, or a avut intenția de a arenda terenul indicat în contractul de arendă nr. 184 din 07.06.2007.

La 09.08.2016, în adresa SC „Splendorix” SRL a parvenit răspunsul nr. P-03-12/2794, prin care a fost informată că cererea prealabilă nr. 441 din 28.07.2016, referitor la revocarea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 va fi examinată în cadrul ședinței Consiliului mun. Bălți.

Ulterior, la 10.08.2016 SC „Splendorix” SRL a primit răspunsul nr. P-03-12/2794, prin care Consiliul mun. Bălți, examinând cererea prealabilă nr. 441 din 28.07.2016 referitor la revocarea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 a menționat că la prelungirea contractului de arendă s-a luat în considerație art. 904, art. 911 și art. 915 Cod civil, potrivit cărora, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen, iar cererea prealabilă din 28.07.2016 este neîntemeiată și nu poate fi satisfăcută.

Nefiind de acord cu răspunsul la cererea prealabilă s-a adresat în instanță cu acțiune de anulare a acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 considerându-l act administrativ.

La solicitarea părților, prin încheierea Judecătoriei Bălți din 27 decembrie 2016 s-a introdus în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâților SRL „Casa Comercială Bulgară”. (f.d. 27)

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 12 ianuarie 2017 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 actului administrativ. (f.d. 29, 33-35)

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 15 iunie 2017 s-a respins apelul declarat de SC „Splendorix” SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți din 12 ianuarie 2017. (f.d. 84, 85-87)

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, la 16 august 2017 SC „Splendorix” SRL a contestat-o cu recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 15 iunie 2017 și hotărârii Judecătoriei Bălți din 12 ianuarie 2017, cu emiterea unei noi soluții prin care a admite acțiunea. (f.d. 92-94)

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

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.

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.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) și (2) 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 15 iunie 2017, expediată prin intermediul oficiului poștal cu scrisoarea de însoțire nr. 14226 din 03.07.2017, fiind recepționată la 05.07.2017, fapt confirmat prin avizul de recepție. (f.d. 88, 89)

Instanța de recurs constată că cererea de recurs din 16 august 2017 este depusă în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC 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. 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 01 noiembrie 2017 a considerat recursul admisibil.

La 06 noiembrie 2017 SRL „Casa Comercială Bulgară” a depus referință asupra recursului declarat de către SC „Splendorix” SRL, solicitând respingerea acestuia, deoarece argumentele recurentului sunt neargumentate, nefondate, fiind obiect de discuție la etapa apelului, motiv pentru care recursul urmează a fi declarat inadmisibil, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți din 12 ianuarie 2017 și deciziei Curții de Apel Bălți din 15 iunie 2017, fără modificări. (f.d. 103-108)

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) 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.

Conform 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). La solicitarea participanților la proces, instanța de recurs poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art. 432 alin. (3) lit. b).

Art. 432 alin. (3) lit. f) CPC prevede că, 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 recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul depus de către SC „Splendorix” SRL urmează a fi admis din alte temeuri, decât cele invocate în recurs, care conduc la anularea deciziei instanței de apel.

În speță, instanța de recurs a constatat că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile lotul de teren cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0198 ha, situat în mun. Bălți, piața Vasile Alecsandri nr. 4, aparține Administrației Publice Locale. (f.d. 11)

În baza contractului de arendă nr. 184 din 07 iunie 2007, încheiat între Primăria mun. Bălți cu SRL „Casa Comercială Bulgară”, lotul de teren cu suprafața de 0,0198 ha a fost dat în arendă.

Prin acordul adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014, încheiat la contractul de arendă nr. 184 din 07 iunie 2007 pct. 2.1 al contractului se expune în următoarea redacție: „Prezentul contract este încheiat până la 23.09.2015. Termenul contractului începe la 15.09.2008 și se sfârșește la 23.09.2015”. (f.d. 10)

SC „Splendorix” SRL, invocând interesul său de a arenda acest teren, prin participarea la licitație și considerând că Primăria mun. Bălți neîntemeiat a prelungit termenul de arendă a terenului, în loc să-l expună la licitație, a înaintat cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ, prin care a solicitat anularea acordului nr. 184/5-588 din 11.08.2014, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, prin care s-a prelungit termenul contractului de arendă până la 23 septembrie 2015.

Acțiunea a fost respinsă prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 12 ianuarie 2017, fiind menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 15 iunie 2017.

Instanțele, prin prisma Legii contenciosului administrativ au respins acțiunea pe motiv că reclamantul nu a justificat existența unui drept sau interes legitim și că prin acordul adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 ar fi fost încălcat acest drept.

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) CPC, nimeni nu poate fi lipsit, fără consimțământul său, de dreptul la judecarea cauzei sale de către o instanță sau de judecătoria în a căror competență pricina respectivă este dată prin lege, cu excepția cazurilor expres stabilite de prezentul cod.

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

Art. 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 lărgit menționează că SC „Splendorix” SRL a depus cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat anularea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară” privind prelungirea termenului de arendă a terenului aflat în mun. Bălți, piața Vasile Alecsandri nr. 4, cu o suprafață de 0, 0198 ha.

Instanțele au ignorat normele procedurale ce stabilesc competența instanțelor de judecată la soluționarea litigiului dat judecând cauza în procedura contenciosului administrativ.

Colegiul lărgit reține, că obiectul acțiunii, prin prisma Legii contenciosului administrativ, nu constituie act administrativ.

În speță, instanța de recurs constată că obiect al acțiunii este acordul adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 la contractul de arendă nr. 184 din 07 iunie 2007, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, prin care a fost prelungit termenul de arendă a terenului mun. Bălți, piața Vasile Alecsandri nr. 4, cu suprafața de 0, 0198 ha.

Prin urmare, instanțele urmau să stabilească dacă acordul adițional este act administrativ sau act civil. Reieșind din natura actului instanța stabilește procedura de examinare a litigiului.

Astfel, în contextul normelor enunțate se distinge 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 recursului 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 recursul declarat, va casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

La rejudecarea pricinii, instanța urmează să țină cont de omisiunile indicate în prezenta decizie, să verifice toate circumstanțele ce prezintă importanța 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), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

DISPUNE:

Se admite recursul declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 15 iunie 2017 și hotărârea Judecătoria Bălți din 12 ianuarie 2017, 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 actului administrativ.

Cauza se remite la rejudecare la 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