

prima instanță: Al. Roșca
(Judecătoria Bălți, sediul Central)
instanța de apel: S. Procopciuc, E. Grumeza, A. Garbuz
(Curtea de Apel Bălți)

dosarul nr. 3ra-106/18

DECIZIE

21 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Nina Vascan
Iurie Bejenaru

examinînd recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată
„Splendorix”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu
Răspundere Limitată „Splendorix” împotriva Primăriei mun. Bălți, Consiliului mun.
Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială
Bulgară”, cu privire la anularea acordului adițional,

împotriva deciziei din 24 august 2017 a Curții de Apel Bălți prin care a fost
respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix” și
menținută hotărîrea din 24 noiembrie 2016 a Judecătoriei Bălți,

c o n s t a ț ă:

La 26 august 2016 SRL „Splendorix” a depus cerere de chemare în judecată, în
ordinea contenciosului administrativ, împotriva Primăriei mun. Bălți, Consiliului
mun. Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa
Comercială Bulgară”, cu privire la anularea acordului adițional.

În motivarea acțiunii reclamantul a menționat că prin contractul de arendă
nr.1057 din 23 septembrie 2008 Primăria mun. Bălți a transmis în arendă către SRL
„Casa Comercială Bulgară” terenul situat în mun.Bălți, piața V.Alecsandri 4, ca
teren suplimentar pentru construcția centrului administrativ comercial. Conform pct.
2.1 contractul a fost încheiat pe un termen de 2 ani, începînd cu 15 septembrie 2008
pînă la 15 septembrie 2010.

Prin acordul adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015, încheiat între
Primăria mun. Bălți și SRL „Casa comercială Bulgară”, a fost modificat și
completat pct. 2.1 al contractului de arendă nr.1057 din 23 septembrie 2008, fiind
prelungit termenul contractului pînă la 23 septembrie 2016.

La 05 iulie 2016 SRL „Splendorix” a expediat în adresa Consiliului mun.
Bălți și a Primăriei mun. Bălți cerere prealabilă prin care a solicitat anularea

acordului adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015, ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Prin răspunsul nr.P-03-12/2492 din 03 august 2016 Primăria mun. Bălți a respins cererea prealabilă ca fiind nefondată.

Reclamantul, considerînd că acordul adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015 contravine legii , a solicitat anularea lui.

În favoarea admiterii acțiunii a indicat că prin decizia nr. 2/51 din 24 februarie 2011 „Cu privire la stabilirea termenelor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren și abrogarea deciziilor Consiliului mun. Bălți nr. 8/6 din 10.12.2007, nr. 6/72 din 25.09.2008 și nr. 5/55 din 24.06.2010”, Consiliul municipal Bălți a stabilit că termenul de arendă pe teritoriul mun. Bălți este de 1-2 ani pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului. Astfel, contractul de arendă nr.1057 din 23.09.2008, cu modificările operate prin acordul adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015, a fost încheiat pe un termen de 8 ani, situație care contravine deciziei nr. 2/51 din 24.02.2011.

În opinia reclamantului, pentru a prelungi relațiile de arendă ar fi necesar încheierea unui nou contract și nicidecum întocmirea unor acorduri adiționale prin care să se modifice termenul transmiterii în arendă, or, acest fapt este unul ilegal.

Prin hotărîrea din 24 noiembrie 2016 a Judecătorei Bălți acțiunea a fost respinsă.

SRL „Splendorix” a depus apel împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd casarea ei și emiterea unei decizii noi privind admiterea acțiunii.

Prin decizia din 24 august 2017 a Curții de Apel Bălți a fost respins apelul declarat de SRL „Splendorix” și menținută hotărîrea primei instanțe.

La 08 decembrie 2017 SRL „Splendorix” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd casarea hotărîrilor judecătorești și remiterea pricinii spre rejudecare în primă instanță.

În motivarea recursului s-a menționat că în cazul din speță a fost prelungit contractul de arendă prin întocmirea acordului adițional și nu prin întocmirea unui nou contract, așa cum prevăd art. 904 și art. 915 Cod Civil. Astfel, acordul adițional nr. 1057/5-239 din 07 august 2015 a fost întocmit contrar deciziei nr. 2/51 din 24 februarie 2011. A invocat recurentul că conform art. 77 alin. (2) și alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, urma a fi încheiat un contract de arendă cu petrecerea obligatorie a licitației.

Recurentul consideră că instanța de apel eronat a concluzionat că Primăria mun. Bălți a fost în drept de a încheia un acord adițional, or conform Legii privind administrația publică locală nu este prevăzut ca termen „acord adițional” sau „prelungirea contractului de arendă”. Legea prevede încheierea unui nou contract și nicidecum prelungirea celui vechi.

Recurentul a mai invocat încălcarea competenței jurisdicționale la judecarea pricinii. Cauza nu urma a fi examinată în procedura contenciosului administrativ, ci în procedura contencioasă.

A mai menționat că fiind investite cu judecarea pricinii, prima instanță și instanța de apel, avînd ca obiect contestarea actului administrativ, s-au 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 conformitate cu art. 434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Completul denotă că Curtea de Apel Bălți a expediat în adresa recurentului copia deciziei integrale. Conform avizului de recepție recurentul a recepționat copia deciziei instanței de apel la data de 10 octombrie 2017. Astfel, recursul declarat la data de 08 decembrie 2017, a fost depus în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărîrea primei instanțe cu remiterea pricinii spre rejudecare în primă instanță, din următoarele considerente.

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 hotărîrea primei instanțe, trimițînd 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).

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

Alin. (5) al aceluiași articol prevede că temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

Materialele dosarului atestă că prin contractul de arendă nr.1057 din 23 septembrie 2008 Primăria mun. Bălți a transmis în arendă către SRL „Casa Comercială Bulgară” terenul situat în mun. Bălți, Piața V.Alecsandri 4, ca teren suplimentar pentru construcția centrului administrativ comercial. Conform pct. 2.1 contractul a fost încheiat pe un termen de 2 ani, începînd cu 15 septembrie 2008 pînă la 15 septembrie 2010.

Prin acordul adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa comercială Bulgară”, a fost modificat și completat pct. 2.1 al contractului de arendă nr.1057 din 23 septembrie 2008, fiind prelungit termenul contractului pînă la 23 septembrie 2016.

Reclamantul, considerînd că acordul adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015 contravine legii, a solicitat anularea lui, înaintînd cererea de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ.

Prima instanță și instanța de apel, fiind investite cu judecarea cauzei, au respins acțiunea, invocînd prin prisma Legii contenciosului administrativ, precum că SRL „Splendorix” nu a prezentat probe ce ar indica la faptul că este persoană care se consideră vătămată într-un drept al său recunoscut de lege de către o autoritate publică, printr-un act administrativ și respectiv, nu ar fi în drept de a solicita

anularea actului și recunoașterea dreptului pretins. Or, cum rezultă din conținutul contractului de arendă și a acordului adițional la contract, SRL „Splendorix” nu este parte la contractul de arendă încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”.

Instanța de recurs, însă, consideră că la examinarea litigiului instanțele ierarhic inferioare au încălcat normele de drept procedural și anume s-a admis încălcarea competenței jurisdicționale, fapt ce impune rejudecare cauzei.

În acest sens, se menționează că 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 judecătorii în a căror competență pricina respectivă este dată prin lege, cu excepția cazurilor expres stabilite de prezentul cod.

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

La caz, Colegiul menționează că SRL „Splendorix” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, Consiliului mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară”, obiectul acțiunii constituind anularea acordului adițional nr.1057/5-239 din 07 august 2015 privind prelungirea termenului contractului de arendă a terenului public cu suprafața de 350 m. p. situat în mun. Bălți, piața Vasile Alecsandri 4.

Legea contenciosului administrativ prevede că obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că prima instanță, constatând că cerințele cad sub incidența Legii contenciosului administrativ, a ignorat prevederile legale ce stabilesc obiectul acțiunii în procedura contenciosului administrativ și subiecții într-un proces judiciar.

Acțiunea în contenciosul administrativ constituie mijlocul legal prin care persoana poate solicita apărarea drepturilor subiective, recunoscute de lege, care au fost încălcate de autoritatea publică prin emiterea actului administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri.

Fiind investite cu judecarea pricinii, instanțele de judecată ierarhic inferioare, s-au pronunțat în favoarea respingerii acțiunii ca neîntemeiată, în ordinea contenciosului administrativ, nefiind întrunită condiția atacării unui act administrativ.

În contextul normelor enunțate, se distinge că solicitările înaintate spre examinare – anularea acordului adițional, țin de competența instanței de drept comun, instanțele urmînd a identifica legea aplicabilă speței.

Din considerentele menționate și avînd în vedere că eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, fiind prezente motivele de casare a deciziei prevăzute de art. 432, 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 hotărîrea primei instanțe și a remite pricina spre rejudecare în primă instanță.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. (1) lit. c¹), 445 alin. (3) 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix”.

Se casează decizia din 24 august 2017 a Curții de Apel Bălți și hotărîrea din 24 noiembrie 2017 a Judecătoriei Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix” împotriva Primăriei mun. Bălți, Consiliului mun. Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”, cu privire la anularea acordului adițional, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Bălți, sediul Central, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Nina Vascan

Iurie Bejenaru