

## Î N C H E I E R E

18 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Nina Vascan  
Tamara Chișca-Doneva

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Spijavca Ivan,  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Iabloana împotriva lui Spijavca Ivan, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Consiliul comunal Iabloana, Mîrza Nicolae, Spijavca Nicolai cu privire la declararea nulității contractelor de arendă, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile a înregistrărilor efectuate în baza contractului de arendă și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Spijavca Ivan și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 14 iunie 2017,

#### c o n s t a t ă :

La 29 septembrie 2015 Primăria comunei Iabloana a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Spijavca Ivan, intervenient accesoriu OCT Glodeni cu privire la declararea nulității contractului de arendă.

În motivarea acțiunii a invocat că între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan, în calitate de arendaș a fost semnat la 20 octombrie 2004 contractul nr. 4 privind folosința lacului „Cărămida de Sus” pe un termen de 23 de ani, până la 20 octombrie 2027. La 14 octombrie 2008, contractul în cauză a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

A menționat că contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 este ilicit, bazat pe aplicarea incorectă și contrară a normelor imperative de drept material și pasibil de a fi declarat nul.

Astfel, a indicat că contrar prevederilor art. 18 alin. (1), (2) lit. x) a Legii nr. 123 din 18 martie 2003 privind administrația publică locală, în vigoare la momentul semnării contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004, de către Consiliul local Iabloana nu a fost emisă nici o decizie pentru efectuarea unei astfel de tranzacții, precum și

nu a fost organizată licitația publică pentru darea în arendă a bazinului acvatic „Cărămida de Sus”.

A reiterat că contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 nu a fost ajustat prevederilor art. 77 alin. (2) a Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, nici la data înregistrării acestuia.

A subliniat că darea în arendă a terenului cu destinație agricolă, adică a terenului aferent lacului „Cărămida de Sus” urma a fi raportată la prevederile art. 6 alin. (2) a Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, potrivit căroră, dreptul de folosință a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor. În speță, astfel de act de predare-preluare a terenului nu există.

Totodată, a remarcat că contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 nu se conformează cerințelor obligatorii prevăzute de art. 6 alin. (3) a Legii cu privire la arenda în agricultură, și anume: - nu sunt identificate părțile contractante și nu sunt indicate domiciliul și sediul acestora; - lipsește actul care autentifică dreptul de proprietate sau alt drept al arendatorului de a da bunul agricol în arendă; - în contract lipsește clauza de înregistrare a acestuia, ce denotă încălcarea prevederilor art. 10 alin. (1) și alin. (5) a Legii; - în contract nu este reflectată componența, forma și cuantumul plății pentru arendă, cât și modalitatea, termenul și locul achitării acesteia; - lipsesc condițiile de modificare și de reziliere a contractului; - nu sunt prevăzute condițiile de folosire a terenului și a obiectelor situate pe teren; - lipsește obligativitatea respectării normelor ecologice.

A susținut că neincluderea în contractul de arendă a clauzelor esențiale prevăzute de lege, atrage nulitatea acestuia potrivit art. 6 alin. (6) a Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003.

A evidențiat că înregistrarea contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004 în Registrul bunurilor imobile la 14 octombrie 2008 a avut loc cu încălcarea termenului prevăzut de art. 10 alin. (1), (3), (5) a Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 și art. 1 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

A solicitat declararea nulității contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004 privind folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan.

Prin încheierea Judecătoriei Glodeni din 30 septembrie 2015 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Consiliul comunal Iabloana.

Prin încheierea Judecătoriei Glodeni din 18 martie 2016 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Mîrza Nicolae, fostul primar al Primăriei comunei Iabloana care a semnat contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 privind folosința lacului „Cărămida de Sus”.

La 8 iunie 2016 Primăria comunei Iabloana a depus cerere suplimentară de chemare în judecată, solicitând declararea nulității actelor adiționale și subsecvente contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004 de arendă încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan, și anume: contractul nr. 4 din 20 octombrie 2002 de arendă a terenului încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai, Spijavca Ivan (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. 485 din 6

noiembrie 2002 și cu o semnătură la rubrica „Arendașul”); - contractul nr. 4 din 20 octombrie 2002 de arendă a terenului încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai, Spijavca Ion (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. 485 din 6 noiembrie 2002 și cu două semnături la rubrica „Arendașul”); - contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 de arendă a terenului încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ion (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. 370 din 15 ianuarie 2005 și ștampila de înregistrare la Primărie din 14 octombrie 2008, cu două semnături la rubrica „Arendașul”); - contractul nr. 4 din 20 octombrie 2008 de arendă a terenului încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ion (cu tabel de plată); - acordul adițional din 15 august 2006 privind modificarea contractului de arendă nr. 4 din 20 octombrie 2004; - actul din 25 octombrie 2004 de transmitere în arendă a lacului „Cărămida de Sus” în baza contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004.

În motivarea cererii suplimentare reclamantul a invocat, că contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 și cel din 20 octombrie 2002 sunt nule, deoarece prin acestea proprietarul transmite arendașului în folosință lacul „Cărămida de Sus”, aflat la balanța Primăriei comunei Iabloana cu posibilitatea în continuare de a-l procura împreună cu zona de protecție, pe un termen de arendă până la 20 octombrie 2027, ceea ce contravine art. 20 a Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, care interzice răscumpărarea terenurilor agricole arendate.

A evidențiat că potrivit art. 10 alin. (6) a Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.

A mai susținut că din clauzele contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004 rezultă un act juridic simulat al acestuia, de fapt contractul exclude orice plată de arendă, ceea ce presupune că a fost încheiat un contract de comodat și bunul, de facto, a fost luat de Spijavca Ivan cu titlu gratuit.

A menționat că contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 și acordul adițional din 15 august 2006 privind modificarea contractului de arendă nr. 4 din 20 octombrie 2004 sunt acte juridice fictive potrivit art. 221 alin.(1) Cod civil, deoarece sunt încheiate în privința unui bun care se afla deja în arendă prin alte contracte și anume, acele din 20 octombrie 2002.

Prin încheierea Judecătoriei Glodeni din 28 iulie 2016 a fost admisă intervenirea în proces a lui Spijavca Nicolai în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului Spijavca Ivan.

În cererea de chemare în judecată suplimentară depusă la 14 septembrie 2016 Primăria comunei Iabloana a solicitat și declararea nulității contractului nr. 28 din 15 aprilie 2002 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan.

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 14 iunie 2017 acțiunea a fost admisă parțial.

S-au declarat nule:

- contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan;

- contractul nr. 4 din 20 octombrie 2002 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus”, încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan, Spijavca Nicolai (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. 485 din 6 noiembrie 2002 și cu o semnătură la rubrica „Arendașul”);

- contractul nr. 4 din 20 octombrie 2002 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan, Spijavca Nicolai (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. 485 din 6 noiembrie 2002 și cu două semnături la rubrica „Arendașul”);

- contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus”, încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. 370 din 15 ianuarie 2005 și ștampila de înregistrare la Primărie din 14 octombrie 2008, cu două semnături la rubrica „Arendașul”);

- contractul nr. 4 din 20 octombrie 2008 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan (cu tabel de plată);

- contractul nr. 28 din 15 aprilie 2002 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan;

- acordul adițional din 15 august 2006 privind modificarea contractului de arendă nr. 4 din 20 octombrie 2004;

- actul din 25 octombrie 2004 de transmitere în arendă a lacului „Cărămida de Sus” în baza contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004.

A fost respinsă cerința privind obligarea OCT Glodeni, filiala ÎS Cadastru de a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrările efectuate în baza contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus”, încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan.

S-a încasat de la Spijavca Ivan în beneficiul Primăriei comunei Iabloana cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6 100 de lei.

S-a încasat de la Spijavca Ivan taxa de stat în contul statului în sumă de 100 de lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017 a fost respins apelul declarat de Spijavca Ivan și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 14 iunie 2017.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că potrivit art. 84 alin. (2), (3) a Legii nr. 123 din 18 martie 2003 privind administrația publică locală (în vigoare din 25 mai 2003, abrogată la 9 martie 2007), în redacția aplicabilă speței, consiliile locale decid ca bunurile care aparțin domeniului public de interes local să fie date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, să fie concesionate, închiriate sau arendate. Înstrăinarea, concesionarea, arenda și locațiunea, cu excepția

locațiunii imobilelor de locuit, se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Astfel, instanța de apel a constatat că în virtutea legii aplicabile la momentul semnării contractului de arendă nr. 4 din 20 octombrie 2004, darea în arendă a bazinului acvatic era permisă la demersul argumentat al solicitantului, în baza deciziei autorității publice locale (în speță a consiliului local) cu eliberarea ulterioară în corespundere cu Hotărârea Guvernului RM nr. 745 din 3 noiembrie 1995, a Titlului de stat de folosință separată a apelor.

A menționat că instanța de fond corect a stabilit că din conținutul contractului nr. 4 din 20 octombrie 2004 de arendă a terenului sub folosința lacului „Cărămida de Sus” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan nu se deduce că la baza încheierii acestuia a stat vreo decizie a autorității publice locale sau că s-ar fi organizat licitație în acest sens.

Astfel, a remarcat că la contractul de arendă nr. 4 din 20 octombrie 2004, înregistrat în Registrul bunurilor imobile nu a fost anexat nici un proces-verbal cu privire la licitație publică, care ar preceda momentul transmiterii bunului în arendă.

Nici din contract nu rezultă că transmiterea obiectului acvatic în arendă s-a efectuat în baza licitației. Faptul că prin decizia Consiliului local Iabloana nr. 3/8 din 28 iunie 2004 s-a dispus constituirea comisiei de licitație, nu confirmă că bazinul acvatic „Cărămida de Sus” a fost scos la licitație pentru a fi dat în arendă prin decizia consiliului local și nu denotă nici desfășurarea licitației.

La fel, dreptul beneficiarului Spijavca Ivan la folosința separată a obiectivului acvatic nu a fost autentificat prin titlul de stat de folosință separată a apei, eliberat de autoritatea competentă.

Prin urmare, instanța de apel a conchis că lipsa deciziei Consiliului local Iabloana privind transmiterea în folosință a obiectului acvatic „Cărămida de Sus” în anul 2004 și nedesfășurarea licitației afectează valabilitatea contractului și duce la nulitatea acestuia în baza art. 220 alin.(1) Cod civil, deoarece actul juridic contravine normelor imperative invocate supra.

Dat fiind anularea actului juridic inițial - contractul nr. 4 din 20 octombrie 2004, pe cale de consecință aceasta atrage nulitatea actelor juridice subsecvente.

La 12 martie 2018 Spijavca Ivan a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei contestate și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare sunt eronate, or iazurile fac parte din fondul apelor, care reprezintă o categorie de terenuri diferită de cea cu destinație agricolă și constituie fondul funciar al Republicii Moldova, iar arenda este contractul încheiat cu privire la exploatarea terenurilor și altor bunuri agricole, respectiv relațiile între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Ivan urmau a fi definite drept relații de locațiune care se reglementează de normele juridice cu privire la locațiune din Codul civil.

A reiterat că reclamanta Primăria comunei Iabloana, începând cu anul 2002 (data încheierii contractului) și nici ulterior, după 20 octombrie 2004 (data întocmirii

actului de transmitere a lacului), și nici până la data depunerii cererii de chemare în judecată nu a solicitat rezilierea contractului de arendă.

A susținut că reclamanta s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta cerere la 29 septembrie 2015, peste 11 ani, de la data încheierii contractului și 7 ani de la data înregistrării contractului în Registrul bunurilor imobile, omițând astfel neîntemeiat termenul de prescripție stabilit de art. 267 Cod civil.

Primăria comunei Iabloana nu a declarat recurs, iar prin referința depusă la 17 aprilie 2018 a solicitat constatarea inadmisibilității recursului depus declarat de către Spijavca Ivan.

În conformitate cu 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.

La caz se atestă că Curtea de Apel Bălți a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei din 21 noiembrie 2017 la 11 ianuarie 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire nr. 675 (f. d. 168, vol. II) și a fost recepționată de Spijavca Ivan la 15 ianuarie 2018 (f. d. 171, vol. II).

Astfel, recursul declarat la 12 martie 2018 împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, se consideră a fi depus în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de către Spijavca Ivan în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Spijavca Ivan nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că 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 ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod 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) Cod 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 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de către Spijavca Ivan.

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

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Spijavca Ivan, se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nina Vascan

Tamara Chișca-Doneva