

prima instanță: L. Trocin
(Judecătoria Bălți, sediul Fălești)
instanța de apel: S. Procopciuc, E. Grumeza, A. Garbuz
(Curtea de Apel Bălți)

dosarul nr.3ra-321/18

DECIZIE

18 aprilie 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Oleg Sternioală

Judecătorii : Ala Cobăneanu, Galina Stratulat, Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de către avocatul Igor Ciuru, în interesele Societății cu răspundere limitată „Amonti-Agro”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Amonti-Agro” împotriva Primăriei satului Năvîrneț și Consiliului sătesc Năvîrneț, raionul Fălești, intervenientul accesoriu Societatea cu răspundere limitată „Cronid-Cristi” cu privire la anularea deciziei, procesului-verbal privind rezultatele licitației și a contractului de arendă,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 03 octombrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către avocatul Igor Ciuru, în interesele Societății cu răspundere limitată „Amonti-Agro” și a fost menținută hotărârea Judecătoria Bălți, sediul Fălești din 10 martie 2017, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă:

La 16 august 2016, SRL „Amonti-Agro” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului s. Năvîrneț, r-nul Fălești, intervenient accesoriu SRL „Cronid-Cristi” cu privire la anularea deciziei, procesului-verbal privind rezultatele licitației și a contractului de arendă.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 18 decembrie 2015 primarul s. Năvîrneț, r-nul Fălești a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Amonti-Agro” prin care a solicitat declararea nulității contractului de arendă a terenului nr. 19 din 01 noiembrie 2007, contractului de arendă a terenurilor nr. 77 din 18 iunie 2008, înregistrat sub nr. 77 la 19 iunie 2008 și acordului adițional nr. 29 din 15 aprilie 2010 la contractul de arendă nr. 19 din 01 noiembrie 2007.

În data de 10 iunie 2016, reprezentantul Primăriei s. Năvîrneț, r-nul Fălești, avocatul Moroi Andrian, a prezentat o cerere de concretizare a pretențiilor. La cererea înaintată au anexat mai multe acte printre care și decizia Consiliului s. Năvîrneț, r-nul Fălești nr. 7/1 din 26 octombrie 2015 cu privire la arenda terenurilor din fondul de rezervă a Primăriei s. Năvîrneț, procesul-verbal nr. 4

privind rezultatele licitației din 07 decembrie 2015, contractul de arendă nr. 1 din 11 decembrie 2015 încheiat între Primăria s. Năvîrneț și SRL „Cronid-Cristi”.

A considerat ilegale actele nominalizate motiv din care a depus cerere prealabilă în temeiul art. 14 din Legea contenciosului administrativ, prin care a solicitat anularea acestora. Cererea prealabilă a fost expediată la 15 iunie 2016 și recepționată de către pîrît la 16 iunie 2016.

A menționat că, până în prezent nu a primit nici un răspuns în temeiul prevăzut la art. 15 din Legea contenciosului administrativ, termen care a expirat la 16 iulie 2016.

A mai indicat că, în data de 20 octombrie 2015 Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești a expediat scrisoare în adresa SRL „Amonti-Agro” privind rezilierea contractului de arendă din 18 iunie 2008 înregistrat sub nr. 77 la 19 iunie 2008 în legătură cu expirarea termenului de arendă.

A susținut că, așa numita reziliere a fost manifestată de nedorința de a prelungi contractul, care a fost făcută contrar art. 915 alin. (2) Codul civil și anume se specifică că, cu 3 luni înainte de expirarea arendei, arendatorul informează arendașul printr-un preaviz despre nedorința de a prelungi contractul de arendă.

A invocat că, avizul privind nedorința de a prelungi contractul de arendă urma să fie înmănat cel târziu pe data de 31 iulie 2015, adică cu trei luni înainte de expirarea contractului.

Astfel, conform pct. 3 din contractul de arendă din 18 iunie 2008, încheiat între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Amonti-Agro”, termenul arendei fiind de 3 ani de la 02 noiembrie 2007 până la 01 noiembrie 2010. Iar, conform pct. 4 din același contract, în cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să i se predea terenul și arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol.

Deci, a relatat că, din anul 2010 până în anul 2015, arendatorul nu a cerut să i se predea terenul, contractul fiind valabil, prin prisma pct. 3 și 4 din contract, art. 9 din Legea în agricultură și art. 915 din Codul civil, până la încheierea anului agricol 2016.

Termenul contractului nominalizat expira la 01 noiembrie 2015. Reieșind din faptul că la 31 iulie 2015, arendatorul nu a cerut să i se predea terenul, contractul s-a prelungit încă cu un an agricol, adică până în vara /toamna anului 2016.

A considerat irelevantă scrisoarea arendatorului din 20 octombrie 2015, deoarece la acea dată terenul agricol era deja însămânțat.

Ulterior, la 26 octombrie 2015, Consiliul s. Năvîrneț, r-nul Fălești a emis decizia nr. 7/1 prin care a permis darea în arendă a bunului agricol cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 38,0813 ha, prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Petrecere licitației a fost numită pentru data de 07 decembrie 2015. La licitație s-a înscris un singur participant, SRL „Cronid-Cristi”, fapt confirmat prin cererea depusă de acesta în ziua licitației. Licitația a avut loc și conform procesului-verbal nr. 4, câștigător a fost desemnat singurul participant SRL „Cronid-Cristi”.

A mai considerat că licitația s-a desfășurat contrar legii, și anume contrar pct. 15 și 20 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009. Potrivit pct. 15 din

Regulament, pentru a participa la licitația cu strigare și cu reducere, solicitantii, după publicarea comunicatului informativ, dar cel târziu cu o zi lucrătoare înainte de începerea licitației, prezintă secretarului comisiei de licitație cererea, conform modelului din anexa nr. 1 la Regulament. Iar, potrivit pct. 20 din același Regulament, dacă pentru bunurile expuse la licitație nu se va înregistra nici un participant, comisia de licitație va perfectă procesul -verbal al licitației nule (anexa nr. 2 la Regulament).

La 07 decembrie 2015 a fost admisă cererea SRL „Cronid-Cristi” de participare la licitație datată cu 07 decembrie 2015, contrar pct. 15 din Regulament și a dispus desfășurarea licitației. Potrivit procesului verbal nr. 14 privind rezultatul licitației, câștigător a fost desemnat singurul participant SRL „Cronid-Cristi”. Iar, la 11 decembrie 2015 a fost semnat contractul de arendă nr. 1 între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Cronid-Cristi”.

Astfel, conform pct. 2.1 din contractul contestat, termenul arendei este stabilit pentru 10 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire. Actul de predare primire a fost semnat în data de 11 decembrie 2015. Deci, a fost semnat și a intrat în vigoare un contract de arendă, în momentul în care era în vigoare un alt contract de arendă în privința aceluiași teren agricol. Este vorba de contractul de arendă din 18 iunie 2008 înregistrat sub nr. 77 la data de 19 iunie 2008, încheiat între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Amonti-Agro”, care la data de 11 decembrie 2015 era în vigoare, cel puțin până la încheierea anului agricol 2016.

A relatat că, Primăria și Consiliul s. Năvîrneț, r-nul Fălești, în timpul valabilității contractului de arendă din 18 iunie 2008 înregistrat sub nr. 77 la data de 19 iunie 2008, cu încălcarea legii a emis actele nominalizate, a căror anulare o solicită.

De drept, reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. art. 14, 15, 16, 17, 25 alin. (1) lit. b), 26 alin. (1) lit. a), c) din Legea contenciosului administrativ, art. 915 din Codul civil, art. 9 din Legea cu privire la arenda în agricultură, pct. 15, 20 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

A solicitat SRL „Amonti -Agro” anularea deciziei nr. 7/1 din 26 octombrie 2015 „Cu privire la arenda terenurilor din fondul de rezervă a Primăriei Năvîrneț, anularea procesului-verbal nr. 4 privind rezultatele licitației din 07 decembrie 2015 și anularea contractului de arendă nr. 1 din 11 decembrie 2015 încheiat între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Cronid-Cristi”.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 10 martie 2017 a fost respinsă acțiunea SRL „Amonti-Agro” ca fiind neîntemeiată.

Invocând ilegalitatea hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 10 martie 2017, la 29 martie 2017, avocatul Igor Ciuru, în interesele SRL „Amonti -Agro” a depus apel împotriva hotărârii menționate, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârea instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 03 octombrie 2017 a fost respins apelul declarat de avocatul Igor Ciuru, în interesele SRL „Amonti -Agro” și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La 26 ianuarie 2018, prin intermediul oficiului poștal, avocatul Igor Ciuru a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului s-a invocat că nu sunt de acord cu actele judecătorești emise în cauza dată deoarece instanțele inferioare au încălcat și aplicat eronat normele de drept material. Și anume nu au aplicat prevederile art. 20 alin. (1), 217, 220 Codul civil.

Indică că, atât prima instanță, cât și instanța de apel nu s-au pronunțat asupra argumentului precum că licitația contestată a avut loc cu încălcarea legislației, deoarece la acel moment terenul supus licitației nu era liber, dar se afla în arendă și în posesia reclamantului. Faptul că terenul respectiv era în posesie legală /arendă SRL „Amonti-Agro” a fost constatat prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 26 ianuarie 2017.

Menționează că, instanța de fond și de apel la examinarea cauzei au încălcat prevederile art. 240 alin. (3) CPC, deoarece în speță părțile nu au solicitat constatarea și declararea nulității contractului de arendă nr. 19 din 01 noiembrie 2007 și nici nu au solicitat să se pronunțe asupra legalității contractului menționat.

Consideră că instanța de fond și instanța de apel în mod vădit și-au depășit atribuțiile în ceea ce privește justa soluționare a pricinii, fiind încălcate în acest fel drepturile SRL „Amonti-Agro” la un proces echitabil, garantat de art. 6 CEDO.

La fel, consideră că ambele instanțe de judecată au interpretat în mod eronat legea, și anume pct. 15 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, concluzionând că nu poate fi reținut argumentul precum că, reprezentantul SRL „Cronid-Cristi” ulterior ar fi completat o cerere-formular, indicând o dată ulterioară, or, în ședință s-a stabilit cu certitudine că cererea de participare din parte SRL „Cronid-Cristi” a fost depusă la 04 decembrie 2015, când s-a achitat acontul și taxa de participare, iar că cererea ar fi fost depusă inițial în formă liberă, ulterior fiind perfectat și un formular de cerere de participare la licitație nu prezintă temei de anulare a licitației.

La 22 martie 2018, avocatul Adrian Moroi, în interesele Primăriei s. Năvîrneț, r-nul Fălești a depus referință prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 03 octombrie 2017, SRL „Amonti-Agro” a recepționat decizia instanței de apel la 28 noiembrie 2017, fapt confirmat prin avizul de recepție a scrisorii (f.d. 182). Iar, avocatului Igor Ciuru, în interesele SRL „Amonti-Agro”, a declarat recurs prin intermediul oficiului poștal la 26 ianuarie 2018, ceea ce denotă că este declarat în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 martie 2018 completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de avocatul Igor Ciuru și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1),(2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că instanțele ierarhic inferioare pripit au constatat netemeinicia acțiunii înaintate de SRL „Amonti-Agro”, or, soluția instanțelor ierarhic inferioare este rezultatul interpretării normelor de drept în raport cu circumstanțele cauzei.

Din actele cauzei s-a stabilit că la 01 noiembrie 2007 între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Amonti-Agro” a fost încheiat contractul de arendă a terenului agricol din blocul nr. 62, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 33,54 ha. Termenul contractului a fost pe o perioadă de 5 ani, de la 01 noiembrie 2007 pînă la 01 noiembrie 2012. Iar, pct. 4 al contractului dat prevede că în cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat și arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol.

Tot din actele cauzei rezultă că, la 18 iunie 2008, Primarul s. Năvîrneț, r-nul Fălești a încheiat cu SRL „Amonti-Agro” un nou contract de arendă în aceleași condiții ca cel precedent, diferența fiind doar în perioadă. Fiind încheiat doar pe o perioadă de 3 ani, de la data de 01 noiembrie 2007 pînă la data de 01 noiembrie 2010.

La 20 octombrie 2015, Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești, a expediat în adresa SRL „Amonti-Agro” o notificare privind rezilierea contractului de arendă din 18 iunie 2008 înregistrat sub nr. 77 la 19 iunie 2008, în legătură cu expirarea termenului de arendă.

S-a mai stabilit că prin decizia Consiliului local s. Năvîrneț nr. 1/9 din 16 martie 2015 s-a format bunul imobil terenul în cauză, suprafața acestuia fiind calculată de 38.0813 ha, fiindu-i atribuit nr. cadastral xxxxx.

La 20 noiembrie 2015 Primăria s. Năvîrneț a publicat informația că la 07 decembrie 2015, ora 10.00 va petrece licitația cu strigare privind arendarea terenului cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 38.0813 ha. În rezultatul licitației câștigător a fost desemnat SRL „Cronid-Cristi”.

La 11 decembrie 2015, Primăria s. Năvîrneț a semnat contractul de arendă nr. 1 cu SRL „Cronid-Cristi” pe o perioadă de 10 ani agricoli, contractul dat a fost înregistrat la OCT Fălești la 19 februarie 2016.

Ulterior, la 18 decembrie 2015 Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Amonti-Agro” prin care a solicitat revendicarea din posesie nelegitimă a SRL „Amonti-Agro” lotul de teren cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 33,54 ha, ce-i aparține cu drept de proprietate, repararea prejudiciului material în sumă de 55988,47 de lei și încasarea cheltuielilor de judecată. Iar, prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 26 ianuarie 2017 acțiunea Primăriei s. Năvîrneț, r-nul Fălești a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

În aceste circumstanțe, Colegiul constată că între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Amonti-Agro” există raporturi contractuale de arendă cu referire la terenul agricol cu suprafața de 33,54 ha cu numărul cadastral xxxxx, blocul 62.

Cert este faptul că, atât după data de 01 noiembrie 2010, cât și după 01 noiembrie 2012, SRL „Amonti-Agro” a continuat să posede și să folosească terenul agricol în litigiu, în condițiile în care la expirarea termenului arendatorul (Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești) nu a cerut să i se predea terenul.

Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și-a manifestat dorința de a i se preda terenul, care a fost transmis în baza contractului de arendă către SRL „Amonti-Agro”, din motiv că a expirat termenul arendeii, abia la data de 20 octombrie 2015, când a adresat o notificare în acest sens.

Astfel este de reținut că, art. 911 alin. (1) Codul civil prevede că, arenda este contractul încheiat între o parte — proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) - și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Conform art. 2 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 martie 2003, contractul de arendă este un acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor și altor bunuri agricole, denumită arendator, și altă parte, denumită arendaș, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Conform art. 915 alin. (2), (3) Codul civil, cu 3 luni înainte de expirarea arendei, arendatorul informează printr-un preaviz arendașul despre nedorința de a prelungi contractul de arendă. Dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul și arendașul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an.

În condițiile art. 8 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură, termenul arendei bunurilor agricole se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de un an și mai mare de 30 de ani.

Iar, conform art. 9 alin. (4), (5) din Legea cu privire la arenda în agricultură, în cazul când termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol. În cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei.

În virtutea art. 921 alin. (1) Cod civil, arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.

Conform art. 13 lit. a) din Legea cu privire la arenda în agricultură, contractul de arendă încetează în cazul expirării termenului arendei.

În cazul din speță, Colegiul a reținut că instanța de apel nu a ținut cont de normele menționate supra și pripit a conchis faptul că termenul contractului de arendă este expirat, deoarece în cazul din speță arendatorul nu a cerut să i se restituie terenul și arendașul a continuat exploatarea lui, și prin urmare termenul contractului de arendă se consideră prelungit cu un an agricol. Această situație poate fi repetată de nenumărate ori, dar cu condiția că în ansamblu să nu depășească 30 ani.

Mai reține Colegiul că, în cazul în care Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești nu a informat SRL „Amonti-Agro” că nu dorește să prelungească contractul de arendă pînă la data de 20 octombrie 2015, contractul de arendă se consideră prelungit de fiecare dată cu un an agricol.

Dat fiind faptul că anul agricol 2015-2016, la data când Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești a comunicat SRL „Amonti-Agro” că nu dorește să prelungească contractul de arendă (20 octombrie 2015), a început, iar reclamantul/recurent nu a informat arendașul că nu dorește să prelungească contractul de arendă cu 6 luni înainte de expirarea arendei, Colegiul consideră că termenul arendei a fost prelungit cu un an agricol pentru anul agricol 2015-2016.

Respectiv, SRL „Amonti-Agro” a fost în drept să posede și să folosească terenul în litigiu pînă la finalizarea anului agricol 2016, fapt ce a și făcut.

Reieșind din cele relatate, Colegiul notează că, la data petrecerii licitației, 07 decembrie 2015 și la data încheierii contractului de arendă între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Cronid-Cristi”, la 11 decembrie 2015, era în vigoare contractul de arendă nr. 19 din 01 noiembrie 2007 care guverna raporturile contractuale între Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești și SRL „Amonti-Agro” în privința terenului agricol cu suprafața de 33,54 ha cu nr. cadastral xxxxx, blocul 62.

În circumstanțele date, instanța de recurs relevă că instanța de apel nu a verificat dacă Primăria s. Năvîrneț, r-nul Fălești era în drept să încheie un nou contract de arendă, în condițiile în care contractul nr. 19 din 01 noiembrie 2007 nu și-a încetat efectele juridice.

Sub acest aspect, Colegiul apreciază a fi relevante argumentele recurentului SRL „Amonti-Agro” referitor la faptul că instanțele ierarhic inferioare nu au supus aprecierii argumentului invocat de recurent pe parcursul judecării cauzei, precum că licitația contestată a avut loc cu încălcarea legislației, deoarece la acel moment terenul supus licitației nu era liber, dar se afla în arendă și posesia recurentului, fapt ce rezultă din hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 26 ianuarie 2017, anexată la actele cauzei. Mai mult, instanța de apel urma să verifice dacă hotărârea nominalizată a devenit irevocabilă.

Or, în conformitate cu art. 123 alin. (2) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Colegiul remarcă că, instanța inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) CPC, de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia, în condițiile în care este obligată să verifice în hotărâre motivele, relevanța unui înscris sau altuia, în condițiile când este obligată să reflecte în hotărâre motivele, relevanța admisibilitatea, veridicitatea probelor și toate probele în ansamblu, legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, concluziile sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) CPC.

La fel, instanța de recurs notează că instanțele ierarhic inferioare cu încălcarea prevederilor art. 240 alin. (3) CPC au făcut concluzii care sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, ce ține de dreptul reclamantului, și anume că terenul i-a fost transmis în arendă cu încălcarea procedurii stabilite de Legea nr. 436 din 28.12.2006, în lipsa licitației organizate în condițiile legii, fapt ce pune la îndoială legalitatea contractului de arendă, încheiat la 01 noiembrie 2007, prin prisma prevederilor privind nulitatea absolută.

Este de reținut că, asemenea solicitări din partea părților antrenate în proces cu privire la constatarea și declararea nulității contractului de arendă nr. 19 din 01 noiembrie 2007 sau solicitarea către instanță de a se expune asupra legalității contractului menționat, nu au fost formulate la judecarea în fond a cauzei.

Deși acest argument a fost expres invocat în cadrul instanței de apel, asupra lui, instanța de apel nu s-a expus în nici-un fel. Ba mai mult, a făcut aceiași constatare.

Prin aceste constatări pripite, instanțele de fond și apel în mod vădit și-au depășit atribuțiile în ceea ce privește justa judecare a pricinii, fiind încălcate în acest fel drepturile SRL „Amonti-Agro” la un proces echitabil, garantat de art. 6 CEDO.

Colegiul relevă că instanța de apel, menținând hotărârea primei instanțe a reținut că Comisia de licitație n-a stabilit încălcări la petrecerea licitației din partea participantului din numele SRL „Cronid-Cristi”, că ar fi depus cererea tardiv. Or, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit că cererea din partea SRL „Cronid-Cristi” a fost depusă cu respectarea termenului prevăzut în Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, iar condițiile de formă au fost înlăturate.

În situația când reclamantul SRL „Amonti-Agro”, a invocat în instanța de judecată că la materialele cauzei este anexată cererea tip de participare la licitație, care este datată cu 07 decembrie 2015 și respectiv a fost omis termenul prevăzut de Regulamentul invocat supra.

Or, pct. 15 din Regulamentul citat supra exprimă clar că, pentru a participa la licitația cu strigare și cu reducere, solicitanții, după publicarea comunicatului informativ, dar cel târziu cu o zi lucrătoare înainte de începerea licitației, prezintă secretarului Comisiei de licitație cererea, conform modelului din anexa nr.1 la Regulament; documentele care certifică, în modul stabilit, identitatea participantului, precum și actele care confirmă achitarea acontului, la contul indicat și în mărimea prevăzută de prezentul Regulament, și a taxei de participare la licitație; procura, în cazul participării prin reprezentanți.

Așadar Colegiul menționează că, legiuitorul a prevăzut în mod expres care este procedura și a subliniat în textul legii că participanții la licitație sunt obligați să depună anume cererea tip și nu cererea în formă liberă. Potrivit Regulamentului citat, alte forme ale cererii de participare la licitație decât cea prevăzută în anexa nr.1 din Regulament nu sunt valabile.

Prin urmare, instanța de recurs conchide că instanțele de judecată inferioare au aplicat eronat prevederile pct. 15 din Regulamentul menționat.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează a lua în considerare circumstanțele expuse supra, după caz a verifica suplimentar probele prezentate și a le supune aprecierii, or, cele descrise cert indică la examinarea superficială a cauzei, aprecierea arbitrară a suportului probatoriu, deoarece prezintă relevanță și folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, rezultând din specificul acestui și care presupune în sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe, pertinente și concludente a situației de fapt.

Or, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în practica sa constantă subliniază rolul pe care motivarea unei hotărâri îl are pentru respectarea art. 6 § 1 CEDO și arată că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă susținerile părților sunt examinate de către instanță, aceasta având obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de a proba sau cel puțin de a le aprecia.

În consecință, raportând circumstanțele stabilite la normele de drept procedurale enunțate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că examinarea pricinii în ordine de

apel a avut loc în mod arbitrar, incomplet, deoarece soluția instanței de apel, nu întrunește condițiile unui proces echitabil în sensul art. 6 CEDO.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de avocatul Igor Ciuru, în interesele SRL „Amonti-Agro” și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, intervenienților principali, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu argumentele părților, circumstanțele pricinii, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 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 către avocatul Igor Ciuru, în interesele Societății cu răspundere limitată „Amonti-Agro”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 03 octombrie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Amonti-Agro” împotriva Primăriei satului Năvîrneț și Consiliului sătesc Năvîrneț, raionul Fălești, intervenientul accesoriu Societatea cu răspundere limitată „Cronid-Cristi” cu privire la anularea deciziei, procesului-verbal privind rezultatele licitației și a contractului de arendă, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru