

prima instanță: A. Roșca  
instanța de apel: A. Albu, A. Toderaș, E. Bejenaru

dosarul nr. 3ra-561/18

## ÎNCHEIERE

16 mai 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Dumitru Mardari  
Luiza Gafton

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de  
Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix”

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere  
Limitată „Splendorix” împotriva Consiliului municipal Bălți cu privire la  
contestarea actului administrativ

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017, prin care a  
fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix”,  
casată hotărârea Judecătoriei Bălți sediul Central din 23 martie 2017 cu adoptarea  
unei noi hotărâri, prin care a fost respinsă acțiunea

constată:

La 27 ianuarie 2017, SRL „Splendorix” a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa  
Comercială Bulgară” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că SRL „Splendorix” a expediat în adresa  
Primăriei mun. Bălți cererea prealabilă nr. 558 din 22 noiembrie 2016, prin care a  
solicitat revocarea deciziei nr. 4/38 din 14 mai 2009 în partea ce ține de prelungirea  
termenului contractelor de arendă a sectoarelor de teren din piața V. Alecsandri 4,  
cu suprafața de 0,0198 ha ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Ca urmare, la 3 ianuarie 2017, în adresa SRL „Splendorix” a parvenit decizia  
nr. 14/36 din 22 decembrie 2016 emisă de Consiliul municipal Bălți, prin care  
întreprinderea a fost informată că cererea prealabilă nr. 558 din 22 noiembrie 2016  
a fost respinsă ca neîntemeiată.

Având în vedere prevederile art. 16 din Legea contenciosului administrativ,  
invocă dezacordul cu decizia Consiliului municipal Bălți, considerând-o evazivă și  
neîntemeiată.

Sușține că prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 4/38 din 14 mai 2009 cu privire la prelungirea termenului contractelor de arendă a terenurilor s-a decis de a prelungi termenul contractului de arendă a sectoarelor de teren cu persoane fizice și juridice.

Totodată, remarcă că decizia menționată a stat la baza prelungirii contractului nr. 184 din 07 iunie 2007. Ca urmare, a fost întocmit acordul adițional nr. 184/1-232 din 08 iunie 2009 la contractul de arendă nr. 184 din 07 iunie 2007.

Menționează că terenul cu suprafața de 0,0198 ha, la care a fost prelungit contractul de arendă nr. 184/1-232 din 08 iunie 2009 în baza deciziei nr. 4/38 din 14 mai 2009, la 8 iunie 2012 a fost înregistrat după Administrația Publică Locală.

Cu referire la prevederile art. 315 alin. (1), art. 321 alin. (2) Cod civil, art. 4 alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, pct. 6 din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și reieșind din informația obținută din Registrul bunurilor imobile, evidențiază că SRL „Splendorix” a constatat că bunul imobil - terenul cu suprafața de 0,0198 ha, amplasat în mun. Bălți, piața V. Alecsandri 6, nu este înregistrat la data emiterii deciziei nr. 4/38 din 14 mai 2009, după APL mun. Bălți.

Reține că terenul cu suprafața de 0,0198 ha, care a fost dat în arendă, ulterior fiind prelungită arenda în baza deciziei nr. 4/38 din 14 mai 2009, la data emiterii deciziei menționate nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Astfel, Consiliul municipal Bălți se află în imposibilitate de a da în folosință acest teren în baza deciziei nr. 4/38 din 14 mai 2009.

Consideră că la adoptarea actului administrativ contestat, Consiliul municipal Bălți a ignorat și prevederile art. 9 alin. (2) din Legea privind actele normative ale Guvernului și a altor autorități ale administrației publice centrale și locale.

Având în vedere prevederile art. 321 alin. (3) Cod civil, indică că prin decizia nr. 4/38 din 14 mai 2009, Consiliul municipal Bălți a exercitat un atribut al dreptului de proprietate și anume, dreptul de dispoziție, prelungind termenul contractului de arendă asupra unui teren cu suprafața de 0, 0198 ha.

Cu referire la Registrul patrimoniului unității administrativ - teritoriale, ținut de administrația publică locală, reține că în acesta sunt înscrise bunurile care constituie proprietatea unității respective, condiție care nu este întrunită în speță.

Evidențiază că pârâtul urma să desfășoare procedura de înregistrare și evidență a bunurilor unității administrativ - teritoriale anterior dării în arendă a acestora.

Remarcă că SRL „Splendorix” intenționa să arendeze terenul din piața V. Alecsandri 4 cu nr. cadastral XXXXX, însă din motiv că acesta a fost ilegal dat în arendă, i-a fost încălcat un drept al său, recunoscut de lege.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 315 alin. (1), art. 321 alin. (2), (3) Cod civil, art. 4 alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, pct. 6 din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra

lor, art. 9 alin. (2), 13 alin. (1) din Legea privind actele normative ale Guvernului și a altor autorități ale administrației publice centrale și locale.

Solicită admiterea acțiunii, anularea deciziei nr. 4/38 din 14 mai 2009 în parte ce ține de prelungirea termenelor de arendă a sectorului de teren din piața V. Alecsandri 4, cu suprafața de 0,0198 ha ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Prin hotărârea Judecătorei Bălți sediul Central din 23 martie 2017, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017, a fost admis apelul declarat de SRL „Splendorix”, casată hotărârea primei instanțe, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care a fost respinsă acțiunea.

La 13 martie 2018, prin intermediul Oficiului Poștal, SRL „Splendorix” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei recurate, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel la emiterea deciziei recurate a interpretat în mod eronat legea.

Cu referire la prevederile art. 904 și 915 Cod civil, susține că în cazul în care bunul se dă în locațiune și locatarul se încadrează în condițiile stabilite de lege, atunci se va încheia un contract pe un nou termen.

Menționează că actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, deoarece decizia menționată prevede prelungirea termenelor contractelor de arendă a terenului, iar potrivit prevederilor din Cod civil, urma a fi emisă decizie de dare în arendă a terenului pe un nou termen și cu încheierea a unui nou contract de arendă.

Afirmă că potrivit deciziei nr. 2/51 din 24 februarie 2011 cu privire la stabilirea termenelor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren și abrogarea deciziilor Consiliului municipal Bălți nr. 8/6 din 10 decembrie 2007, nr. 6/72 din 25 septembrie 2008 și nr. 5/55 din 24 iunie 2010, Consiliul municipal Bălți a decis de a stabili pe teritoriul mun. Bălți următoarele ordine de determinare a termenelor de arendă a loturilor de teren: un an - doi ani pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului.

Susține că din conținutul deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011 rezultă că aceasta se referă la stabilirea termenelor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren din mun. Bălți, adică este una generală de care Consiliul municipal Bălți urmează să se conducă atunci când transmite în arendă anumite terenuri din mun. Bălți.

Remarcă că Consiliul municipal Bălți urma doar să decidă darea în arendă a terenurilor și nicidecum prelungirea contractelor de arendă a terenurilor, fiind emis un act administrativ contrar prevederilor legii, or Legea privind administrația publică locală nu prevede prelungirea contractelor de arendă - ca o competență de bază a Consiliului local.

Remarcă că atât instanța de fond, cât și instanța de apel au interpretat eronat prevederile din Legea privind administrația publică locală, ajungând eronat la concluzia că Consiliul municipal Bălți are atribuție conform legii de a prelungii termenul contractelor de arendă a terenurilor.

Evidențiază că instanța de apel nu a luat în considerație faptul că SRL „Splendorix” a înaintat cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ, unde sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului.

Reiterează că instanța de apel prin decizia recurată a dispus admiterea apelului și casarea hotărârii primii instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, fără însă a-și motiva în vreun fel această poziție și anume, din ce motive a fost admis apelul și care sunt motivele de anulara a hotărârii primii instanțe.

Obiectează că este absolut neîntemeiată și ilegală concluzia instanței de apel, care a constatat că transmiterea ilegală în arendă și prelungirea ilegală a arendei de către Consiliul municipal Bălți asupra terenurilor din domeniul public, așa cum sunt terenurile transmise în arendă SRL „Casa Comercială Bulgară”, nu afectează drepturile și interesele SRL „Splendorix”. Or, prin esența lor bunurile din domeniul public sunt destinate uzului public, adică orice persoană se poate folosi de ele conform destinației, iar transmiterea lor în arendă doar unei persoane afectează nu doar drepturile și interesele recurente, dar și a tuturor locuitorilor municipiului Bălți.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 16 ianuarie 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 162), fiind recepționată de către SRL „Splendorix” la 18 ianuarie 2018, ceea ce se confirmă prin avizul de recepție (f. d. 163).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 13 martie 2018, în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Splendorix” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, 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 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) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de SRL „Splendorix”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Splendorix” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu

Dumitru Mardari

Luiza Gafton