

Judecătoria Drochia, sediul Glodeni
Judecător: A. Țihonschi
Curtea de Apel Bălți
Judecători: S. Procopciuc, E. Grumeza și A. Garbuz

DECIZIE

16 mai 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii:

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Luiza Gafton
Ion Druță
Iuliana Oprea

examinînd recursul declarat de Spijavca Nicolai,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Iabloana împotriva lui Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Consiliul comunal Iabloana și Mîrza Nicolae cu privire la declararea nulă a actelor juridice, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, prin care a fost respinsă cererea de apel declarată de Spijavca Nicolai, fiind menținută hotărîrea Judecătoriai Drochia, sediul Glodeni din 14 iunie 2017,

A C O N S T A T A T:

La 29 septembrie 2015, Primăria comunei Iabloana a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Spijavca Nicolai, intervenient accesoriu OCT Glodeni, cu privire la declararea nulă a actului juridic, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea pretențiilor reclamantului a invocat că la 30 martie 2006 între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai în calitate de arendaș a fost încheiat contractul nr. 26 cu privire la folosința lacului „Brigada nr. 2”, pe un termen de 24 de ani. La 20 octombrie 2008, contractul enunțat a fost înregistrat la OCT Glodeni.

Consideră Primăria comunei Iabloana că contractul nr. 26 din 30 martie 2006 este ilegal, deoarece a fost încheiat cu încălcarea normelor imperative.

Reclamantul a precizat că contractul respectiv a fost semnat fără a fi emisă o decizie în acest sens de către Consiliul comunei Iabloana. Nu a fost organizată licitația publică pentru darea în arendă a bazinului acvatic „Brigada nr. 2”.

Totodată, contractul nr. 26 din 30 martie 2006 nu a fost ajustat prevederilor Legii cu privire la administrația publică locală, nici la data înregistrării acestuia.

A mai specificat reclamantul că arenda terenului cu destinație agricolă, adică terenul lacului „Brigada nr. 2” urma a fi coroborată cu prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură.

Primăria comunei Iabloana a menționat că contractul contestat nu a fost conformat exigențelor prevăzute de Lege 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 Legii cu privire la arenda în agricultură; 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.

Consideră reclamantul că înregistrarea contractului nr. 26 din 30 martie 2006 în Registrul bunurilor imobile la 20 octombrie 2008 a avut loc cu încălcarea termenului stabilit de Lege.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 27 ianuarie 2016, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Consiliul comunal Iabloana și Nicolae Mîrza (f.d. 45, vol. I).

La 3 iunie 2016, Primăria comunei Iabloana a depus cerere suplimentară de chemare în judecată (f.d. 160, vol. I).

Astfel, la cele invocate inițial reclamantul a mai specificat că prin contractele indicate în cerere, proprietarul dă arendașului în arendă terenul pentru folosința lacului „Brigada nr. 2”, aflat la balanța Primăriei comunei Iabloana, cu posibilitatea în continuare de a-l procura împreună cu zona de protecție, pe un termen de pînă la 31 decembrie 2030, ceea ce contravine Legii cu privire la arenda în agricultură.

Din clauzele contractului nr. 26 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada nr. 2” din 30 martie 2016 încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. de înregistrare 376 din 25 iunie 2006 și ștampila de înregistrare la OCT Glodeni din 20 octombrie 2008) rezultă un act juridic simulat, de fapt contractul exclude orice plată de arendă și bunul, de facto, a fost luat de Spijavca Nicolai cu titlu gratuit.

Consideră reclamantul că contractul nr. 26 privitor la folosința lacului „Brigada nr. 2” din 30 martie 2006 (cu tabel de plată), acordul adițional din 15 august 2006 cu privire la modificarea contractului de arendă nr. 26 din 30 martie 2006 sunt acte juridice fictive, deoarece au fost încheiate fără intenție de a produce efecte juridice.

Solicită Primăria comunei Iabloana declararea nulității următoarele acte juridice:

- contractul nr. 26 din 30 martie 2006 cu privire la folosința lacului „Brigada nr. 2”;
- contractul nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. de înregistrare 376 din 25 iunie 2006 și ștampila de înregistrare la OCT Glodeni din 20 octombrie 2008);

- contractul nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada de tractoare nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (cu tabel de plată);

- acordul adițional din 15 august 2006 privind modificarea contractului de arendă nr. 26 din 30 martie 2006;

- actul din 12 aprilie 2006 de transmitere în arendă a lacului „Brigada nr. 2” în baza contractului nr. 26 din 30 martie 2006;

- obligarea OCT Glodeni de a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrările efectuate în baza contractului nr. 26 din 30 martie 2006 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătorei Drochia, sediul Glodeni din 14 iunie 2017 cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Iabloana a fost admisă parțial. Au fost declarate nule:

- contractul nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai;

- contractul nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. de înregistrare 376 din 25 iunie 2006 și ștampila de înregistrare la OCT Glodeni din 20 octombrie 2008);

- contractul nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada de tractoare nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (cu tabel de plată);

- acordul adițional din 15 august 2006 privind modificarea contractului de arendă nr. 26 din 30 martie 2006;

- actul din 12 aprilie 2006 de transmitere în arendă a lacului „Brigada nr. 2” în baza contractului nr. 26 din 30 martie 2006.

A fost respinsă pretenția cu privire la obligarea OCT Glodeni, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru”, de a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrările efectuate în baza contractului nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai.

S-a menționat că hotărîrea servește drept temei de înregistrare a modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

S-a dispus încasarea din contul lui Spijavca Nicolai, în beneficiul Primăriei comunei Iabloana cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6100 lei.

S-a încasat din contul lui Spijavca Nicolai taxa de stat în contul statului în sumă de 100 lei (f.d. 27, 31-37, vol. I).

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a concluzionat că cerințele invocate în cererea de chemare în judecată se încadrează parțial în prevederile legii.

Manifestînd dezacord față de hotărîrea primei instanțe, la 4 iulie 2017 Spijavca Nicolai a declarat apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea hotărîrii contestate, cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017 a fost respinsă cererea de apel depusă de Spijavca Nicolai, fiind menținută hotărîrea Judecătorei Drochia, sediul Glodeni din 14 iunie 2017 (f.d. 90, 91-98, vol. I).

Instanța de apel, pentru a hotărî astfel a concluzionat că prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect a aplicat normele de drept material și procedural, în consecință adoptînd o hotărîre întemeiată.

Invocînd ilegalitatea deciziei instanței de apel, la 6 martie 2018 Spijavca Nicolai a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie respinsă.

În motivarea recursului s-a invocat că atît instanța de apel, cît și prima instanță nu au constatat toate circumstanțele importante pentru soluționarea corectă a pricinii, fiind aplicate eronat normele de drept material și încălcate normele de drept procedural.

Totodată, recurentul a mai precizat că instanțele de judecată nu și-au motivat suficient actele de dispoziție contestate, nu au luat în considerație destinația terenului care a făcut obiectul acțiunii și nu au ținut cont de efectele licitației publice.

Instanța de recurs constată că la dosar este anexată scrisoarea Curții de Apel Chișinău din 11 ianuarie 2018, prin care a fost expediată copia decizie instanței de apel în adresa părților (f.d. 99, vol. II), fiind recepționată de către recurent la 15 ianuarie 2018 (f.d. 102, vol. II).

Potrivit 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.

Prin urmare, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

La 22 martie 2018, în adresa intimaților a fost expediată copia recursului, iar la 20 aprilie 2018, în adresa Curții Supreme de Justiție a parvenit referința prin care Primăria comunei Iabloana a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de Spijavca Nicolai, întemeiat și care urmează a fi admis.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța de recurs, 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.

Actele administrate la dosar certifică faptul că Primăria comunei Iabloana a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii OCT Glodeni, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Consiliul comunal Iabloana și Mîrza Nicolae prin care a solicitat declararea nulității contractului nr. 26 din 30 martie 2006 cu privire la folosința lacului „Brigada nr. 2”; contractului nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (fără tabel de plată, cu ștampila de înregistrare la Primărie cu nr. de înregistrare 376 din 25 iunie 2006 și ștampila de înregistrare la OCT Glodeni din 20 octombrie 2008); contractului nr. 26 din 30 martie 2006 de arendă a terenului sub folosința lacului „Brigada de tractoare nr. 2” încheiat între Primăria comunei Iabloana și Spijavca Nicolai (cu tabel de plată); acordului adițional din 15 august 2006 privind modificarea contractului de arendă nr. 26 din 30 martie 2006; actului din 12 aprilie 2006 de transmitere în arendă a lacului „Brigada nr. 2” în baza contractului nr. 26 din 30 martie 2006.

Totodată reclamantul a solicitat obligarea OCT Glodeni de a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrările efectuate în baza contractului nr. 26 din 30 martie 2006 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizînd situația de fapt din prezenta speță, în coroborate cu probele atașate la dosar, menționează că este prematură concluzia primei instanțe, menținută prin decizia instanței de apel, deoarece soluția în speță este eronată, adoptată cu încălcarea normelor de procedură și aplicarea incorectă a normelor de drept material, care afectează legalitatea deciziei contestate și însuși conținutul unui proces echitabil.

Prin prisma art. 6 CEDO și art. 241 CPC, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărîrii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărîrile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

Instanța de recurs menționează că potrivit actelor atașate la dosar, prin decizia nr. 8/7 din 30 noiembrie 2005, Consiliul comunal Iabloana a decis de a da în arendă un șir de bazine acvatice, printre care și lacul „Brigada nr. 2”.

Ziua petrecerii licitației a fost stabilită prin decizia Consiliului nr. 1/6 din 22 februarie 2006, fiind data de 24 martie 2006.

Conform procesului-verbal nr. 2 cu privire la rezultatele licitației din 24 martie 2006, la licitație „a fost vîndut” lotul nr. 341 lacul „Brigada nr. 2”, cu prețul final de 750 lei lui Spijavca Nicolai.

Totodată, instanța de recurs reliefează faptul că prin decizia Consiliului comunal Iabloana nr. 6/2 din 23 august 2006, au fost anulate rezultatele licitației desfășurate la 24 martie 2006 și s-a recomandat primarului Nicolae Mîrza să rezilieze contractele de arendă a obiectelor încheiate în urma licitației respective.

În sensul respectiv, instanța de recurs consideră oportun de a scoate în evidență prevederile art. 84 alin. (2) și (3) din Legea privind administrația publică locală (în vigoare la momentul încheierii contractului) – 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.

Prin urmare, instanța de recurs stabilește că contractul nr. 26 din 30 martie 2006 a fost încheiat în baza deciziei nr. 8/7 din 30 noiembrie 2005 a Consiliul comunal Iabloana și procesului-verbal nr. 2 cu privire la rezultatele licitării din 24 martie 2006.

Astfel, la rejudecare, instanța de apel urmează să retracteze circumstanțele cauzei, prin prisma efectelor juridice a deciziei consiliului comunal Iabloana nr. 6/2 din 23 august 2006, prin care au fost anulate rezultatele licitației desfășurate la 24 martie 2006.

Colegiul consideră oportun de a reliefa în acest sens poziția CEDO exprimată în hotărârea emisă în cauza Străistenu contra Moldovei, Curtea punctînd că „...reclamanții s-au plîns că hotărârile prin care au fost admise acțiunile Procurorului General pentru anularea contractelor de arendă și vânzare-cumpărare a terenurilor, au avut drept efect încălcarea dreptului lor la posesie pașnică garantat de Articolul 1 din Protocolul nr.1 din Convenție. Guvernul a disputat afirmațiile reclamanților și a argumentat că aceștia nu aveau o „posesie” în sensul articolului 1 din Protocolul nr.1 din Convenție. În special, ei erau simpli posesori și nu proprietari ale celor 5.63 ha de pămînt, în timp ce restul terenurilor a fost obținut ilicit.

Curtea a considerat că reclamanții au avut o „posesiune” în sensul Articolului 1 din Protocolul nr. 1 din Convenție. Cît privește terenul arendat, contractul de arendă era valabil pînă în 2011 (a se vedea *mutatis mutandis*, *Stretch c. Regatului Unit*, cererea nr. 44277/98, 24 iunie 2003). Cît privește celălalt teren, reclamanții aveau un titlu valabil asupra lui, pînă cînd instanțele naționale l-au anulat. Curtea a constatat că admiterea acțiunii Procurorului General, după expirarea termenului general de prescripție și în absența altor motive stringente, era incompatibilă cu principiul securității juridice și, procedînd astfel, a făcut o paralelă cu cauzele privitoare la casarea hotărârilor definitive. În asemenea circumstanțe, Curtea nu poate decît să constate că admiterea acțiunilor Procurorului General constituie o ingerință în dreptul de proprietate al reclamanților, pentru că nu s-a păstrat un just echilibru și reclamanții au fost impuși să suporte și în continuu supuși unei poveri individuale excesive (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Brumărescu c. România [MC]*, cererea nr. 28342/95, §§ 75-80, CEDO 1999-VII). Cum și în cazul *Dacia*, instanțele naționale nu au oferit vreo justificare în sprijinul unei astfel de ingerințe...”

În continuare, avînd în vedere că reclamantul-intimat, în speță solicită anularea contractelor de arendă și a actelor juridice subsecvente acestora, instanța de recurs consideră oportun de a reliefa prevederile art. 666 alin. (1) și (2) Cod civil, care statuează expres că contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Potrivit art. 911 alin. (1) Cod civil – 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.

De menționat că esența contractului de arendă constă în reglementarea transmiterii în scopul exploatării temporare a unui teren și altor bunuri agricole.

Importanța acestui contract constă anume în transmiterea bunurilor nu numai în posesiune și folosință temporară, fapt care are loc în contractul de locațiune, dar pentru exploatarea lor.

Exploatarea presupune efectuarea față de obiectul contractului a tuturor operațiilor pentru posesie, folosire, prelucrare, îmbunătățire și altele, care sunt necesare pentru obținerea unui fruct – scopul final al acestui contract.

Totodată, deoarece legiuitorul a stabilit că contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic, Colegiul consideră oportun de a reliefa prevederile art. 195 Cod civil, potrivit cărora act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

În norma respectivă, este accentuat faptul că unul din elementele definitorii ale actului juridic civil este manifestarea de voință. Avînd drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi cu alte persoane, voința autorului actului juridic civil trebuie să fie manifestată, exteriorizată. Eficacitatea acestei voințe depinde de posibilitatea altor persoane de a lua cunoștință de ea. Prin manifestare, voința încetează de a mai fi un fenomen subiectiv, devenind un fapt social, o realitate obiectivă, iar terții pot lua cunoștință de conținutul ei și pot adopta o anumită conduită.

Manifestarea de voință trebuie să provină de la un subiect de drept civil- persoană fizică sau persoană juridică. Întrucît actul juridic civil este un act volitiv, conștient, el poate fi săvîrșit numai de un subiect care are capacitatea de exercițiu necesară (privitor la capacitatea de exercițiu a persoanei fizice art. 19 – 26; capacitatea de ezercițiu a persoanei juridice – art. 61).

De menționat că manifestarea de voință trebuie să fie îndreptată spre producerea efectelor juridice: nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile. Intenția de a produce efecte juridice este un element necesar al actului juridic civil, astfel încît aceste efecte nu se pot produce, conform legii, decît dacă o asemenea intenție a existat. Această trăsătură definitorie deosebește actul juridic civil de faptul juridic civil.

Potrivit art. 210 alin. (1) și (2) Cod civil – trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului. În cazul în care, conform legii sau învoielii între părți, actul juridic trebuie încheiat în scris, el poate fi încheiat atît prin întocmirea unui singur înscris, semnat de părți, cît și printr-un schimb de scrisori, telegrame, telefonograme, altele asemenea, semnate de partea care le-a expedit.

Instanța de recurs accentuează că legea cere forma scrisă pentru unele acte juridice indiferent de valoarea obiectului lor. Codul civil prevede obligativitatea formei scrise

pentru diferite categorii de acte juridice inclusiv și pentru încheierea contractului de arendă (art. 912).

Analizând contractul nr. 26 din 30 martie 2006, sub aspectul formei și textului acestuia, Colegiul menționează că la o simplă vizualizare a acestui act juridic, se disting erori și anume la compartimentul „Arendașul își asumă obligațiunea”, textul înserat produce impresia că este rupt din al context, având în vedere că cel puțin nu este respectată o enumerare consecutivă. Aceeași problemă fiind admisă și în următorul compartiment „Proprietarul își asumă obligațiunea”.

Totodată, potrivit art. 914 Cod civil – în contractul de arendă a unui teren trebuie stipulate condițiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului și tehnicii agricole.

Astfel, instanța de recurs punctează că în contractul nr. 26 din 30 martie 2006 cu privire la folosința lacului „Brigada nr. 2”, nu există nici o clauză cu privire la condițiile de folosire a obiectelor situate pe teren.

De menționat că în contractul de arendă trebuie să fie indicate toate obiectele (dacă există), modalitățile, intensivitatea și alte condiții de folosire a acestora.

Pentru aceasta trebuie să se țină cont de anul dării în exploatare sau fabricării acestor obiecte, procentul de amortizare, care îmbunătățiri au fost efectuate anterior, când a fost efectuată reparația curentă și capitală, sau care este necesitatea de a le efectua în viitorul apropiat, care părți componente ale acestora urmează a fi schimbate, reparate capital și altele. Toate aceste detalii în mare măsură influențează asupra termenului contractului, mărimii plății arendeii.

Prin urmare, necesitatea descrierii obiectelor aflate pe terenul dat în arendă și punctarea asupra lucrurilor de îmbunătățire/păstrare a acestor obiecte, este necesară.

În aceste condiții, instanța de recurs precizează că la rejudecare instanța de apel urmează să retracteze actele juridice contestate prin prisma prevederilor Legii, ce țin de condițiile de valabilitate a actului juridic, forma actului juridic și sub aspectul respectării prevederilor art. 914 Cod civil.

În continuare, Colegiul menționează că în contractul nr. 26 din 30 martie 2006 cu privire la folosința lacului „Brigada nr. 2”, a fost inclusă o clauză după cum urmează: „... „Proprietarul” prezintă „Arendașului” în arendă terenul sub folosința lacului „Brigada nr. 2” aflată la balanța Primăriei comunei Iabloana cu posibilitatea în continuare de al procura împreună cu zona de protecție...”

Instanța de recurs consideră oportun de a reitera prevederile art. 1² alin. (1) Codul apelor (în vigoare la momentul încheirii contractului de arendă – abrogat la 26 octombrie 2013), care statuează expres că obiectivele acvatice proprietate publică se atribuie exclusiv în folosință. Atribuirea în folosință a obiectivelor acvatice proprietate publică se face, în funcție de importanța lor, de către Guvern sau de către autoritățile administrației publice locale.

Totodată, potrivit art. 1³ din același cod – obiectivul acvatic natural sau artificial (apa, terenul aflat sub apă, fișiiile riverane de protecție, construcțiile hidrotehnice) este obiectiv acvatic unic și indivizibil și se înregistrează în modul stabilit de prezentul cod.

Prin urmare, la rejudecare, instanța de judecată urmează să reanalizeze legalitatea clauzei contractuale „... cu posibilitatea în continuare de al procura împreună cu zona de protecție...”, or. potrivit 220 alin. (1) Cod civil – actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel, iar potrivit art. 216 din același cod – actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod.

Nulitatea absolută potrivit art. 217 alin. (1) și (3) Cod civil, poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

În acest sens, Colegiul consideră necesar de a scoate în evidență poziția CEDO exprimată în hotărîrea emisă în cauza SRL „Dacia” contra Moldovei (cererea nr. 3052/04 din 18 martie 2008), poziție menținută și în cauza Străisteanu contra Moldovei, Curtea a considerat că modificarea unei situații juridice care a devenit definitivă datorită aplicării unui termen de prescripție, sau care ar fi trebuit să devină definitivă dacă termenul de prescripție în favoarea Statului s-ar fi aplicat fără discriminare, este incompatibilă cu principiul securității raporturilor juridice.

Colegiul menționează că circumstanțele relatate supra atrag încălcarea dreptului la un proces echitabil, respectarea căruia este accentuată în jurisprudența constantă a Curții Europene pentru Drepturile Omului.

Potrivit art. 373 alin. (1) și (2) CPC – instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiectiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii 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 hotărîrea 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.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Concomitent, conform art. 241 alin. (5) CPC, în motivare se indică circumstanțele pricinii constatate de instanță, probele care se întemeiază concluziile ei privitor la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

În sprijinul normelor naționale vin și reglementările Curții Europene pentru Drepturile Omului, jurisprudența căreia își are izvorul în dreptul oricărei părți în cadrul unei proceduri de a beneficia de respectarea acestor norme, fiind piloni de bază ai dreptului la un proces echitabil.

La rejudecarea cauzei, se va ține cont de criticile invocate în textul deciziei și se vor înlătura omisiunile admise de instanțele ierarhic inferioare, pentru asigurarea unei judecări corecte și legale a pretențiilor înaintate.

Din considerentele menționate, avînd în vedere faptul că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către 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 Spijavca Nicolai, a casa decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei pentru rejudecare în Curtea de Apel Bălți.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

DECIDE:

Se admite recursul declarat de Spijavca Nicolai.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Iabloana împotriva lui Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii OCT Glodeni, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Consiliul comunal Iabloana și Mîrza Nicolae cu privire la declararea nulă a actelor juridice, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, cu remiterea cauzei pentru rejudecare în instanța de apel – Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecător

judecători

Tatiana Vieru

Maria Ghervas

Ion Druță

Luiza Gafton

Iuliana Oprea