

ÎNCHEIERE

23 mai 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Oleg Sternioală
Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de avocatul
Corneliu Chiselița în interesele Societății cu răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu
răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.” împotriva Primăriei satului Chetrosu,
Consiliul Comunal Chetrosu, intervenient accesoriu Societatea cu răspundere limitată
„Select-Frigo” cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost respins apelul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Angro-Fruct A.I.” și
a fost menținută hotărârea din 26 septembrie 2017 a Judecătoria Anenii Noi, sediul
central,

c o n s t a t ă:

La 31 octombrie 2016, Societatea cu răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.” a
depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei satului Chetrosu, Consiliul
Comunal Chetrosu, intervenient accesoriu Societatea cu răspundere limitată „Select-
Frigo” cu privire la constatarea ilegalității refuzului prelungirii contractului de arendă,
stabilirea prețului, obligarea emiterii actului administrativ de încheiere a contractului
de arendă și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a indicat că prin Decizia Consiliului comunal Chetrosu
nr.9/II din 30 decembrie 2011 cu privire la permiterea amplasării în zona de protecție
a drumului național R2 a unui complex de obiecte comerciale companiei SRL „Angro
Fruct A.I.”, i-a fost permisă amplasarea magazinului agricol a SRL „Angro Fruct
A.I.” în zona de protecție a drumului național în conformitate cu nota de constatare nr.
35 din 16.11.2011 întocmită în urma verificării condițiilor de amplasare a obiectivelor
în zona drumului km 22+262 - km22 t-342 dreapta.

Prin Decizia Consiliului comunal Chetrosu nr. 1/11/13 din 24 februarie 2012 cu
privire la stabilirea plății de arendă a terenului folosit sub construcție în zona de
protecție a drumului național R2, s-a dispus încheierea contractului de arendă între

Primăria com. Chetrosu și SRL „Angro Fruct A.I.” pe termen de 3 ani pe suprafața de 0,0249 ha cu stabilirea prețului de arendă 10%.

La 24 februarie 2012 între SRL „Angro Fruct A.I.” și Primăria comunei Chetrosu a fost încheiat contractul de arendă a terenului proprietate publică destinație - construcție în zona de protecție a drumului național XXXXX R2 pe un termen de 3 ani.

La 22 mai 2012 între SRL „Angro Fruct A.I.” și ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 02-12/182 cu privire la transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată, fără drept de privatizare în baza autorizației Ministerului Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor cu nr.A-34 din 03.04.2012, a terenului cu suprafața de 950 m², situat în zona drumului R2 XXXXX, km 22+262 - 22+342 (partea dreaptă) pentru construcția căii de acces către „Complexul cu obiecte de comerț”.

La data de 13 iulie 2012, Primăria comunei Chetrosu a eliberat SRL „Angro Fruct A.I.” autorizația de construire nr.407 cu privire la executarea de construire la obiectul „Complex de obiecte de comerț XXXXX”.

Prin Decizia Consiliului comunal Chetrosu nr.2 din 25 martie 2013 cu privire la stabilirea plății de arendă a terenului folosit sub construcție în zona de protecție a drumului național R2, s-a decis: rezilierea contractului de arendă din 24 februarie 2012 încheiat între SRL „Angro Fruct A.I.” și Primăria comunei Chetrosu pe suprafața în mărime de 0,0249 ha; noul contract de arendă va fi încheiat între Primăria comunei Chetrosu și SRL „Angro Fruct A.I.”, administrator Cebotari Andrei pe un termen de 3 ani pe suprafața de teren proprietate a APL ocupată sub construcție în mărime de 0,0556 ha; plata anuală de arendă pentru terenul proprietate publică (ocupat sub construcție) în zona de protecție a drumului XXXXX va constitui 10% din prețul normativ al pământului.

La 25 martie 2013, între SRL „Angro Fruct A.I.” și Primăria comunei Chetrosu a fost încheiat contractul de arendă a terenului proprietate publica destinație - construcție în zona de protecție a drumului național XXXXX R2 pe un termen de 3 ani. După expirarea termenului contractului din 25 martie 2013, SRL „Angro Fruct A.I.” continua să se folosească de terenul destinația sub construcție în mărime de 0,0556 ha, fiind amplasată pe acest teren construcția „Complexul cu obiecte de comerț”.

La data de 26 august 2016 SRL „Angro Fruct A.I.” a înaintat cerere către Primăria comunei Chetrosu și Consiliul raional Chetrosu prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă din 25 martie 2013 cu stabilirea prețului acestuia, indicând că conform pct.V al contractului, are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen.

A menționat că până la adresarea cu cererea în instanța de judecată, pârâții nu au răspuns la cererea înaintată de SRL „Angro Fruct A.I.” din 26 august 2016.

La fel, a susținut că prioritatea în ce privește încetarea acestor obligații îi revine arendatorului, care avînd această intenție este obligat să facă un preaviz de trei luni pînă la expirarea termenului și să-l prevină pe arendaș despre această intenție. Dacă

arendatorul a respectat aceste prevederi, iar arendașul nu a întreprins careva acțiuni de negocieri cu privire la prelungirea contractului, acesta încetează odată cu expirarea termenului lui.

A solicitat reclamantul constatarea ilegalității refuzului prelungirii contractului de arendă din 25 martie 2013, stabilirea prețului, obligarea emiterii actului administrativ cu privire la prelungirea contractului de arendă din 25 martie 2013 și încheierea acordului de prelungire a contractului din 25 martie 2013 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 26 septembrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul central a fost respinsă acțiunea înaintată de SRL „Angro Fruct A.I.”.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la data de 04 octombrie 2017 SRL „Angro Fruct A.I.” a depus apel împotriva hotărârii din 26 septembrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul central și a solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de SRL „Angro Fruct A.I.” și a fost menținută hotărârea din 26 septembrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul central.

La adoptarea soluției instanța de apel a invocat că contractul de arendă (f.d. 14) prevede următoarele: arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul proprietate publică destinație construcție, folosit sub construcție în zona de protecție a drumului XXXXX proprietate-APL cu suprafața 0,0556 ha amplasat în YYYYYY; - pentru exploatarea terenului arendat, arendașul va achita în contul bancar al arendatorului pînă la data de 01 noiembrie fiecărui an de arendă o plată anuală stabilită în unități bănești, în sumă de 7182, 22 de lei.

În conformitate cu art. 875 Cod Civil prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

S-a stabilit cu certitudine că SRL „Angro Fruct A.I.” este arendașul/locatarul terenului proprietate publică în zona de protecție a drumului XXXXX proprietate-APL cu suprafața 0,0556 ha amplasat în YYYYYY, care a expirat și nu a fost prelungit, întru-cât apelantul nu a achitat plata pentru folosirea terenului la expirarea termenului, circumstanța care nu a fost negată de reprezentantul SRL „Angro Fruct A.I.”.

În afară de aceasta, instanța de apel a menționat că SRL „Angro Fruct A.I.” nu a exploatat întreg terenul aflat în litigiu, deoarece pe o porțiune de 360 m.p. din teren, intervenientul Societatea cu răspundere limitată „Select-Frigo” a ridicat o construcție cu destinație comercială, situația care a fost sub controlul reclamantului.

Astfel, a relatat instanța de apel că SRL „Angro Fruct A.I.”, nu ar putea în principiu să pretindă la prelungirea contractului din 25 martie 2013, bazat pe dispoziția art. 902 alin.(2) Cod civil, conform căruia, la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă și-a onorat anterior obligațiile contractual.

Din materialele cauzei rezultă indubitabil, că la data de 14 august 2017, a fost

întocmit procesul-verbal de recepție finală a construcției comerciale provizorie cu suprafața de 355,9 m.p, care aparține SRL “Select-Frigo” și care se află pe terenul care anterior a fost închiriat de SRL „Angro Fruct A.I.” astfel, SRL “Select-Frigo” are interesul legitim de a obține dreptul de folosință în acest sens asupra porțiunii de teren.

De asemenea, informația din raportul de constatare tehnico-științifică nr. 16-280 din 01 decembrie 2016, denotă că pe terenul cu nr. cadastral XXXXX aflat în proprietatea SRL „Select-Frigo”, a fost amplasată parțial construcția provizorie ce aparține SRL „Angro Fruct A.I.” cu suprafața de 360 m², care ocupă o suprafață de 90 m² din terenul cu nr. cadastral XXXXX aflat în proprietatea SRL “Select-Frigo”. Iar calea de acces spre terenul cu nr. cadastral XXXXX, conform proiectului de organizare a teritoriului urma să fie efectuată prin „partea din est a terenului”, unde conform proiectului este drumul de acces care trebuie să aibă o lățime de 3,0 m, dar din motiv că construcția care se extinde pe terenul cu nr. cadastral XXXXX a fost amplasată eronat, calea de acces a fost limitată la 1,26 m.

Prin urmare, instanța de apel a concluzionat că este eronată referirea apelantului la prevederile art. 915 Cod civil, or, pretențiile acestuia au fost respinse nu din motiv că a fost încălcat termenul contractului, dar din motiv că acesta a încălcat prevederile contractului și alte proceduri legate de înregistrarea dreptului, de aceea, pîrîtul nu ar putea fi impus să prelungească raporturile contractuale în legătură cu acest fapt.

La 22 martie 2018 avocatul Corneliu Chiselița în interesele Societății cu răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele pentru examinarea obiectivă a cauzei, fiind aplicate eronat normele de drept material și procedural, și nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil, din următoarele considerente.

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 avocatul Corneliu Chiselița în interesele Societății cu răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.” 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 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să mai menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursul

trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Asito vs Republica Moldova, 10 iulie 2010, Meyer vs Germania, 22 martie 2016), însă motivele recursului, invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

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 avocatul Corneliu Chiselița în interesele Societății cu răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.”.

În conformitate cu art. art. 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 avocatul Corneliu Chiselița în interesele Societății cu răspundere limitată „Angro-Fruct A.I.” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecători

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru