

prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (V.Pîslariuc)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A.Minciuna, V.Sîrbu, V.Mihaila)

ÎNCHEIERE

11 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” împotriva Primăriei orașului Orhei, Primarului orașului Orhei și intervenientului accesoriu Consiliul orășenesc Orhei cu privire la recunoașterea valabilității contractului de locațiune pe un termen nedeterminat,

împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza și a fost meținută hotărârea din 28 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul central,

c o n s t a t ă:

La 23 iunie 2017, SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei orașului Orhei, Primarului orașului Orhei și intervenientului accesoriu Consiliul orășenesc Orhei privind recunoașterea valabilității contractului de locațiune pe un termen nedeterminat.

În motivarea acțiunii reclamantul SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a indicat că a încheiat cu Primăria orașului Orhei la 20 februarie 2007, contract de locațiune funciară a terenului aferent construcțiilor pentru deservirea bazei de producere situate pe str.XXXXX.

Ulterior, în conformitate cu Decizia consiliului orășenesc Orhei nr. 6.8.2 din 05 mai 2011, prin contractul de locațiune cu nr.14 din 05 mai 2011 termenul locațiunii a fost prelungit până la 31 decembrie 2014.

A invocat reclamantul că conform pct. 2.1 a contractului, mărimea prețului de locațiune este stabilit anual și se calculează prin borderoul de calcul, care constituie parte componentă a contractului. Ultimul borderou de calcul a fost primit de SA

„DCRR-Orhei” la 01 ianuarie 2015, fiind achitat integral plata de locațiune în sumă de 9 670 de lei, conform ordinului de plată nr. 53 din 30.07.2015 și nr. 65 din 26.11.2015.

A menționat că raporturile contractuale dintre SA ”DCRR-Orhei” și Primăria orașului Orhei au continuat și după expirarea termenului de locațiunii, contractul a fost prelungit în mot tacit în conformitate cu art. 904 alin (1) al Codului civil și respectiv în conformitate cu art. 733 al Codului civil, contractul nu poate fi altfel reziliat decât prin acordul părților, și numai prin declarație scrisă față de cealaltă parte.

A susținut reclamantul că în absența surselor financiare necesare SA „DCRR-Orhei” a informat Primăria orașului Orhei despre imposibilitatea procurării terenului și a solicitat continuarea contractului de locațiune funciară până la ameliorarea situației financiare a întreprinderii.

A declarat reclamantul că din acest motiv nici Primăria orașului Orhei nu a reziliat contractul de locațiune, după cum era indicat în pct. 9 a Deciziei de vânzare - cumpărare a terenului aferent a Bazei de producere.

A relatat reclamatul că prin demersul din 21.11.2015, a solicitat aprobarea prelungirii contractului, iar Primăria orașului Orhei a răspuns, că, cererea va fi propusă în ordinea de zi la una din următoarele ședințe al Consiliului orășenesc Orhei.

Prin scrisoarea nr. 02/1-7e-954 din 29.03.2016 Primăria, a cerut pentru pregătirea documentelor, prezentarea Certificatului de înregistrare a întreprinderii, pe care SA „DCRR- Orhei” l-a prezentat imediat.

A invocat reclamantul că pe parcursul anului 2016, Primăria așa și nu a inclus în ordinea de zi a Consiliului orășenesc Orhei întrebarea „Cu privire la prelungirea contractului de locațiune funciara” asupra terenului nominalizat. Astfel, Primăria a tergiversat ilegal soluționarea cererii SA „DCRR-Orhei” de prelungire a contractului.

A precizat SA „DCRR-Orhei” că în anul 2016, cet. Gudima Lidia și Moroza Ion au comercializat unul dintre bunurile imobile de pe str. XXXXX și ca urmare prin cererea din 04.01.2017, a cerut divizarea terenului aferent după schița elaborată de arhitectul-șef al Primăriei Orhei, pentru modificarea contractului de locațiune în corelație cu circumstanțele apărute.

Prin răspunsul primit de la Primăria Orhei nr. 02/1-7e-97 din 20.01.2017, s-a comunicat că după perfectarea documentelor la una din următoarele ședințe ale Consiliului orășenesc Orhei va fi propus spre examinare proiectul de decizie cu privire la darea în locațiune funciară a terenului aferent construcțiilor proprietate privată a întreprinderii SA „DCRR-Orhei” și proiectul de decizie cu privire la vânzarea terenului aferent construcției proprietate private a cet. Gudima Lidia și Moroza Ion.

A confirmat SA „DCRR-Orhei” că la 30 mai 2017 a primit de la Primăria Orhei, somație de achitare a sumei 105 533 de lei pentru folosința funciară a terenului vizat, în perioada 01.01.2016 până 17.07.2016, în baza unei pretinse decizii a Consiliului orășenesc Orhei cu nr. 16.24 din 20.12.2011, care prevede majorarea plății de locațiune până la 10% din prețul normativ al terenului.

A specificat reclamantul că decizia nominalizată contravine art. 10 alin. (11) al Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și în conformitate cu art. 220 alin. (1) Cod civil se considera nulă.

A mai indicat că decizia Consiliului orașenesc Orhei este aprobată ulterior semnării contractului de locațiune funciară, astfel nu poate avea efect juridic.

A concluzionat reclamantul că a arendat terenul aferent din 20.02.2007, conform contractului nr. 404 și contractului nr. 14 din 5 mai 2011, care este valabil în conformitate cu art. 904 alin. (1) Cod civil, fapt ce se confirmă prin achitarea impozitului funciar pe parcursul anilor 2012-2015, inclusiv pentru anul 2016.

A remarcat că SA „DCRR-Orhei” a achitat în conformitate cu condițiile contractului pe care îl consideră valabil, plata pentru anul 2016 în suma de 9 670 de lei și pentru șase luni a anului 2017 în sumă totală de 14 505 lei. În legătură cu situația creată SA „DCRR-Orhei” a sesizat și Procuratura raionului Orhei și Cancelaria de Stat Oficiul Teritorial Orhei.

A considerat reclamantul că Primăria orașului Orhei intenționat a tergiversat prelungirea contractului și nu a elaborat borderoul de calcul a plății pentru locațiunea funciară pentru anii 2016-2017, pentru a face imposibilă achitarea la timp, în conformitate cu contractul valabil pînă în prezent și impune SA „DCRR-Orhei” la cheltuieli anuale egale cu jumătate din prețul bunului imobil.

A solicitat reclamantul de a fi considerat drept prelungit contractul de locațiune funciară nr.14 din 05 mai 2011, încheiat între Primăria orașului Orhei și SA „DCRR-Orhei” asupra terenului cu nr.cadastral YYYYYY cu suprafața de 1,4971 ha, situat în XXXXX, aferent bazei de producere, pentru deservirea bazei de producere pe un termen nedeterminat.

Prin hotărârea din 28 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul central acțiunea depusă SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a fost respinsă, ca neîntemeiată.

Prin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza și a fost meținută hotărârea din 28 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul central.

La adoptarea soluției instanța de apel a invocat că termenul contractului de locațiune a fost stabilit expres de părți de la 01.01.2011 pînă la 31.12.2014, iar SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, nu s-a conformat clauzelor contractuale prevăzute pct. 3.2.6 a contractului și nu a depus în termenul stabilit de părți, adică de 3 luni pînă la expirarea termenului contractului cerere cu privire la prelungirea contractului de locațiune, în speță contractul enunțat și-a încetat efectele la 01 ianuarie 2015.

Totodată, instanța de apel a apreciat critic afirmațiile reprezentantului apelantului, care invocă prelungirea contractului de locațiune în mod tacit, or, din comportamentul părților nu rezultă voința tacită a ambelor părți de a prelungi raportul juridic și reieșind din conținutul corespondenței între părți și anume cererea din 21.11.2015 (f.d. 17), cererea nr. 23/78-89 din 04.01.2017 (f.d. 20), răspunsul

Primăriei oraşului Orhei nr. 02/1-7e-3013 din 09.12.2015 (f.d. 18), nr. 02/1-7e-954 din 29.03.2016 (f.d. 19), nr. 02/1-70-97 din 20.01.2017 (f.d. 21), se constată cu certitudine că părțile purtau negocieri cu privire la darea în locațiune a terenului aferent bazei de producere din str. S. Lazo 33, or.Orhei și încheierea contractului de locațiune.

Conform art. 668 alin.(1), (3) Cod civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității. Contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților dacă legea nu prevede altfel.

Conform 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.

În conformitate cu prevederile art. 903 Cod Civil, locațiunea încetează: a) la expirarea termenului contractului. Expirarea termenului contractului poate servi ca temei de încetare a locațiunii dacă părțile au convenit astfel.

La 20 aprilie 2018 administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza a declarat recurs împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, 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 art.33 al Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție nr.2 din 27 martie 2006 „Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului Civil și al altor ace normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor”. Mai mult ca atât, instanțele ierarhic inferioare eronat au interpretat art.904 alin.1 Cod civil.

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

Completul denotă că Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei integrale la 22 februarie 2018 (f.d.111), însă date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 20 aprilie 2018 este în termen.

Examinând 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 administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza, 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 recursurile declarate 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 recunoaște recursul declarat de administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza, ca fiind inadmisibil.

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:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de administratorul Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, Vladimir Gurduza.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru