

## ÎNCHEIERE

22 august 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii:

Oleg Sternioală  
Iurie Bejenaru  
Mariana Pitic

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Promeditatio” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Maran”, Guzun Gheorghe, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău privind declararea nulității contractului de arendă,

împotriva deciziei din 15 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 13 februarie 2017 SRL „Promeditatio” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Maran”, Guzun Gheorghe, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău solicitând declararea nulității contractului de arendă nr.15, încheiat între SRL „Maran” și Guzun Gheorghe la 01 iunie 2003.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că este proprietarul complexului imobiliar din str. xxxxx (cu numărul cadastral xxxxx, xxxxx), precum și deținătorul dreptului de folosință asupra terenului din str. xxxxx (cu numărul cadastral xxxxx). La 28.07.1999, Primăria mun. Chișinău a încheiat cu SRL „Maran” contractul de arendă funciară nr. 2008/99 asupra terenului cu suprafața de 0,16 ha (cu numărul cadastral xxxxx) situat în munxxxxx, str. xxxxx, pentru un termen de 25 de ani (până la 28.07.2024).

Ulterior, la 01.06.2003 SRL „Maran” a încheiat cu Guzun Gheorghe contractul de arendă nr. 15 având ca obiect - locul pentru amplasarea unui magazin provizoriu în piața de pe str. xxxxx, adică un sector din terenul cu numărul cadastral xxxxx, luat în locațiune/arendă funciară la 28.07.1999.

Reclamantul a considerat că încheierea contractului de arendă din 01.06.2003 a determinat amplasarea neautorizată pe terenul din str. xxxxx a unei construcții provizorii de către pârâtul Guzun Gheorghe. Conform contractului din 01.06.2003 SRL „Maran” acționează ca proprietar, iar Guzun Gheorghe ca arendaș. La acest capitol reclamantul a atenționat că în temeiul contractului din 28.07.1999, SRL „Maran” a dobândit de la Primăria mun. Chișinău dreptul de arendă asupra terenului

cu numărul cadastral xxxxx, dar nicidecum dreptul de proprietate. Drept urmare, reclamantul consideră că contractul încheiat la 01.06.2003 între părți este unul afectat de nulitate absolută. Or, arogându-și calitatea de proprietar al unui teren proprietate publică, SRL „Maran” a încălcat prevederile art. 84 alin. (2) al Legii 123 din 19.03.2003 (în vigoare până la 09.03.2007). Mai mult decât atât, a indicat că conform pct.3.2.5 al contractului din 28.07.1999, arendașul SRL „Maran” este obligat să nu transmită fără autorizația proprietarului terenul de pământ arendat altor persoane fizice sau juridice, inclusiv pe bază de subarenda. La caz, însă, SRL „Maran” nu a fost autorizată să transmită în arendă/subarendă terenul cu numărul cadastral xxxxx sau sectoarele din acest teren.

Prin hotărârea din 18 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, acțiunea depusă de SRL „Promeditatio” împotriva SRL „Maran”, Guzun Gheorghe, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău cu privire la declararea nulității contractului de arendă nr.15, încheiat între SRL „Maran” și Guzun Gheorghe la 01 iunie 2003, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 15 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de SRL „Promeditatio” a fost admis, a fost casată hotărârea din 18 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Central și a fost pronunțată o hotărâre nouă prin care a fost constatată nulitatea contractului de arendă nr. 15, încheiat între SRL „Maran” și Guzun Gheorghe la 01 iunie 2003, având ca obiect – locul pentru amplasarea unui magazin provizoriu în piața de pe str. xxxxx; s-a încasat din contul SRL „Maran” în beneficiul SRL „Promeditatio” taxa de stat în sumă de 200 de lei, achitată la depunerea acțiunii și 150 de lei pentru examinarea apelului, în total s-a încasat suma de 350 de lei.

Pentru a concluziona astfel, instanța de apel a reținut că contractul de arendă nr.15, încheiat între SRL „Maran” și Guzun Gheorghe la 01 iunie 2003, având ca obiect – locul pentru amplasarea unui magazin provizoriu în piața de pe str. xxxxx este afectat de nulitate absolută, deoarece SRL „Maran” a încălcat art. 84 alin. (2) al Legii nr. 123 din 19.03.2003 (în vigoare la 09.03.2007), conform căruia 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, încheiate sau arendate.

Instanța de apel a precizat că în baza pct. 3.2.5 al contractului din 28.07.1999, arendașul - SRL „Maran” a fost obligat să nu transmită fără autorizație proprietarului terenul altor persoane fizice sau juridice, inclusiv pe bază de subarendă. Drept urmare, SRL „Maran” nu a fost autorizat să transmită în arendă/subarendă terenul cu numărul cadastral xxxxx sau sectoare din acest teren.

La fel, instanța de apel întru justificarea soluției adoptate a admis ca probă pertinentă și planul geometric al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, eliberat la 01.08.2016, în temeiul căruia s-a constatat că magazinul indicat convențional cu lit. G (construit de părțile Gheorghe Guzun) este amplasat direct pe contrafețele peretelui de sprijin al blocului de producere aflat în proprietatea reclamantului (numărul cadastral xxxxx).

La 17 aprilie 2018 SRL „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga, a declarat recurs împotriva deciziei din 15 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău solicitând

admiterea recursului, casarea deciziei contestate, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a indicat că contrar tuturor argumentelor invocate, precum și neglijând prevederile legislației în vigoare pertinente, instanța de apel eronat a interpretat conținutul normelor legale și le-a raportat la circumstanțele de fapt ale cauzei, fapt ce a dus la admiterea cererii de apel și anularea hotărârii instanței de fond.

Recurentul a specificat că reclamantul nu probează faptul admiterii încălcării unor norme imperative, ce în eventualitate ar produce lezarea unui drept, or, SRL „Promeditatio” nu deține sub nicio formă terenul pretins a fi obiect al pretențiilor din cererea de chemare în judecată (nici cu drept de proprietate, nici sub o altă formă legală de posesie sau folosință), ci doar este proprietarul unui imobil învecinat cu terenul pretins a fi obiect al pretențiilor din cererea de chemare în judecată, confirmând astfel lipsa oricăror impedimente prin pretensele încălcări. Mai mult, reclamantul nu a argumentat cert care drept real deținut i s-ar fi fost lezat prin încheierea actului juridic contestat, care și-a produs efectele juridice până la dobândirea dreptului de proprietate de către reclamant asupra bunului învecinat.

În contextul prevederilor 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, dacă legea nu prevede altfel.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 15 februarie 2018, iar SRL „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga, a declarat recurs la 17 aprilie 2018.

Materialele cauzei atestă că decizia contestată a fost expediată participanților la proces la 16 februarie 2018, conform scrisorii de însoțire (f.d. 134), însă date despre recepționarea acesteia la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 17 aprilie 2018 se consideră a fi în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept 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 cauzei 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 temeiul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga, 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 recurent 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 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 faptul 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).

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 SRL „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga.

În conformitate cu 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Maran”, reprezentat de avocatul Alina Șavga împotriva deciziei din 15 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic