

Dosarul nr. 3ra-687/18

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central (jud: V. Severin)

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

DECIZIE

05 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Iulia Sîrcu
Dumitru Visternicean, Galina Stratulat
Nicolae Craiu, Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Pantelei Gargalîc,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Pantelei Gargalîc împotriva Primăriei orașului Orhei cu privire la repunerea în termen și contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curtii de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Pantelei Gargalîc și menținută hotărârea din 02 mai 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La data de 03 mai 2016, Pantelei Gargalîc a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Orhei cu privire la repunerea în termen și contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 08 iunie 2011, a încheiat în calitate de locatar cu Primăria or. Orhei – locator, contractul de locațiune funciară nr. 159, prin care în baza procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 2/06-9 din 08 iunie 2011, a primit în locațiune terenul cu suprafața de 0,0019 ha, destinat pentru construcții, situat în orașul Orhei, str. V. Mahu, cu numărul cadastral XXXXX, pe un termen de trei ani, adică până la data de 07 iunie 2014.

A menționat reclamantul că terenul a fost arendat cu scopul de extindere a imobilului din str. V. Mahu, 89, or. Orhei, unde a deschis o întreprindere individuală de reparație a încălțămintei, în care lipseau condițiile necesare impuse de inspecția sanitar-epidemiologică (bucătărie, baie și veceu). Pe terenul arendat, având autorizația, proiectul și alte acte eliberate de serviciile corespunzătoare ale primăriei, a construit o anexă la atelierul deținut.

Ulterior, la data de 03 august 2015 a fost invitat la sediul Primăriei or. Orhei, unde i-a fost dat să semneze un document care s-a dovedit a fi acordul de reziliere a contractului de locațiune funciară nr. 159 din 08 iunie 2011, din motivul expirării

termenului acestuia. A semnat documentul ce i s-a prezentat fără să-l citească, întrucât, fiind găgăuz de naționalitate, nu cunoaște grafia latină.

Pantelei Gargalîc a susținut că și-a dat seama despre însemnătatea acordului de reziliere a contractului mai târziu, deoarece pârâta nu i-a explicat conținutul acestuia. Reieșind din cele descrise și ținând cont de faptul că pe parcursul întregii perioade de valabilitate a contractului și-a onorat integral obligațiile contractuale ce-i revin, inclusiv prin achitarea în termen a plății de locațiune, cât și din motivul că în anul 2013 i-a decedat soția, care pe parcursul vieții a suferit de XXXXX, rămânând să locuiască cu fiica în vârstă de 35 de ani, de asemenea cu XXXXX, nu a reușit la timp să se prezinte pentru prelungirea termenului contractului de locațiune funciară a terenului. Astfel, împreună cu fiica riscă să rămână fără surse de întreținere, deoarece activitatea de reparație a încălțăminte este unicul mod de a obține un ban în plus la pensiile mizere pe care le primesc.

Reclamantul a declarat că la data de 12 octombrie 2015, printr-o cerere prealabilă adresată Primăriei or. Orhei, a solicitat anularea acordului de reziliere din 03 august 2015 la contractul de locațiune funciară nr. 159 din 08 iunie 2011, cu prelungirea termenului de locațiune funciară a terenului cu suprafața de 0,0019 ha, amplasat în or. Orhei, str. V. Mahu, pe un termen de un an, cu perspectiva de a procura ulterior terenul respectiv. Prin răspunsul nr. 02/1-7e-224 din 25 ianuarie 2016, Primăria or. Orhei l-a informat că solicitarea sa nu poate fi satisfăcută, deoarece bunul imobil a fost transmis în locațiune pe o perioadă de 3 ani cu destinația pentru construcții și extindere cu termenul de valorificare de un an, astfel termenul de locațiune a expirat și pentru a fi prelungit este necesară expunerea din nou a terenului la licitație, care însă nu poate fi petrecută din motiv că pe teren în realitate există o construcție.

Pantelei Gargalîc a afirmat că totodată, i s-a sugerat verbal să se adreseze către pârâtă cu o altă cerere în scris de cumpărare a terenului. Ca urmare, la data de 01 februarie 2016 s-a adresat cu o astfel de cerere către Primăria or. Orhei, care la 15 februarie 2016 a fost respinsă, din motiv că construcția amplasată pe teren nu este înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei. Neoficial, reprezentanții primăriei i-au comunicat că în viitorul apropiat Consiliul local Orhei va adopta un regulament cu privire la modul de vânzare a terenurilor amplasate sub construcțiile orășenilor, și își va putea rezolva problema pe o cale simplificată. Din aceste considerente și dat fiind faptul că îngrijește de fiica bolnavă, nu a reușit să se adreseze în instanța de judecată în termenele stabilite în art. 17 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, motiv din care solicită repunerea în termen.

Reclamantul a indicat că refuzul Primăriei or. Orhei în satisfacerea cererilor sale este neîntemeiat, or, terenul amplasat sub construcția capitală din or. Orhei, str. V. Mahu, 89, proprietatea sa privată și cel amplasat sub anexă, de fapt formează o construcție și respectiv, un teren unic. Prin urmare, o parte din terenul amplasat sub o construcție unică îi aparține dânsului, iar o altă porțiune – Primăriei or. Orhei, ceea ce este inadmisibil.

Pantelei Gargalîc a solicitat repunerea în termenul de adresare în instanța de contencios administrativ, anularea acordului de reziliere din 03 august 2015 a contractului de locațiune funciară nr. 159 din 08 iunie 2011, cu obligarea Primăriei or. Orhei să prelungească termenul de locațiune a terenului cu suprafața de 0, 0019 ha și numărul cadastral XXXXX, amplasat în or. Orhei, str. V. Mahu, pe un termen de un an.

Prin hotărârea din 02 mai 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, acțiunea depusă de Pantelei Gargalîc a fost respinsă integral.

Prin decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Pantelei Gargalîc și menținută hotărârea din 02 mai 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central.

La data de 13 aprilie 2018, Pantelei Gargalîc a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 02 mai 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a ignorat prevederile legii și la emiterea deciziei s-a bazat în exclusivitate pe probele și argumentele intimătei-pârâte Primăria or. Orhei, fără a se da apreciere probelor prezentate de către reclamant.

Pantelei Gargalîc a menționat că este eronată concluzia instanțelor ierarhic inferioare de respingere a cererii de repunere în termen, or, termenul de adresare în instanța de contencios administrativ a fost omis întemeiat, dânsul având grijă de fiica în vârstă de 37 de ani, XXXXX, pe care nu o poate lăsa acasă de una singură nicio clipă, iar funcționarii de la primărie cunosc bine situația în care se află.

În conformitate cu 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.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău redactată integral, a fost expediată în adresa recurentului Pantelei Gargalîc la data de 09 februarie 2018, potrivit scrisorii de însoțire nr. 1849 (f.d. 98), lipsind însă date cu privire la recepționarea acesteia. În cererea de recurs, recurentul a menționat că a recepționat decizia instanței de apel la data de 23 februarie 2018.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Pantelei Gargalîc la 13 aprilie 2018, se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 02 mai 2018, în adresa Primăriei or. Orhei a fost expediată copia recursului declarat de Pantelei Gargalîc, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

Intimata nu și-a valorificat acest drept și nu a depus referință.

Prin încheierea din 06 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Pantelei Gargalîc a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Prevederile art. 116 alin. (1) Cod de procedură civilă stipulează că persoanele care, din motive întemeiate, au omis termenul de îndeplinire a unui act de procedură pot fi repuse în termen de către instanță.

Potrivit art. 17 alin. (1), (4) și (5) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia; data comunicării refuzului de soluționare a unei cereri prin care se solicită recunoașterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea unei astfel de cereri; data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă. Termenul de 30 de zile specificat la alin. (1) este termen de prescripție. Persoana care, din motive temeinic justificate, a omis termenul de prescripție poate fi repusă în termen în condițiile Codului de procedură civilă.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la data de 08 iunie 2011, Pantelei Gargalîc a încheiat cu Primăria or. Orhei contractul de locațiune funciară nr. 159, obiectul căruia a constituit, în baza procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 2/06-9 din 08 iunie 2011, terenul cu suprafața de 0,0019 ha, destinat pentru construcții, situat în orașul Orhei, str. V. Mahu, cu numărul cadastral XXXXX (f.d. 11-12).

Potrivit pct. 1.2 din contract, termenul de locațiune a fost stabilit de către părți de la 08 iunie 2011 până la 07 iunie 2014.

La data de 03 august 2015, părțile au semnat acordul de reziliere la contractul de locațiune funciară încheiat și înregistrat sub nr. 159 din data de 08 iunie 2011, prin care contractul, de comun acord, a fost reziliat (f.d. 13).

La data de 12 octombrie 2015, Pantelei Gargalîc a expediat în adresa Primăriei or. Orhei o cerere prealabilă, înregistrată la 13 octombrie 2015 sub numărul 02/1-7b4489, prin care a solicitat anularea acordului de reziliere din 03 august 2015 la contractul de locațiune funciară nr. 159 din 08 iunie 2011, cu

prelungirea termenului de locațiune a terenului cu suprafața de 0,0019 ha, amplasat în or. Orhei, str. V. Mahu, pe un termen de un an, cu perspectiva de a procura ulterior terenul dat (f.d. 7).

Prin răspunsul nr. 02/1-7e-224 din 25 ianuarie 2016, Primăria or. Orhei l-a informat că solicitarea sa nu poate fi satisfăcută, deoarece bunul imobil a fost transmis în locațiune pe o perioadă de 3 ani cu destinația pentru construcții și extindere cu termenul de valorificare de un an, astfel termenul de locațiune a expirat și pentru a fi prelungit este necesară expunerea din nou a terenului la licitație, care însă nu poate fi petrecută din motiv că pe teren în realitate există o construcție (f.d. 8).

La data de 03 mai 2016, Pantelei Gargalîc a înaintat prezenta acțiune, solicitând repunerea în termenul de adresare în instanța de contencios administrativ, anularea acordului de reziliere din 03 august 2015 a contractului de locațiune funciară nr. 159 din 08 iunie 2011, cu obligarea Primăriei or. Orhei să prelungească termenul de locațiune funciară a terenului cu suprafața de 0,0019 ha și numărul cadastral XXXXX, amplasat în or. Orhei, str. V. Mahu, pe un termen de un an.

În ședința de judecată a instanței de fond, reprezentantul pârâtei Primăria or. Orhei a invocat omiterea de către Pantelei Gargalîc a termenului de prescripție pentru adresarea în instanța de judecată, solicitând respingerea acțiunii ca fiind tardivă.

Prin hotărârea din 02 mai 2017, Judecătoria Orhei, sediul Central a respins acțiunea integral.

Analizând conținutul hotărârii primei instanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că inițial în motivare Judecătoria Orhei, sediul Central a indicat că acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, însă pe parcurs a invocat argumente și prevederi legale cu privire la omiterea termenului de prescripție de către reclamantul Pantelei Gargalîc.

Astfel, în motivare instanța de fond a conchis că acțiunea este înaintată cu omiterea termenului de prescripție prevăzut de art. 17 din Legea contenciosului administrativ, iar cererea de repunere în termen este neîntemeiată, recurentul-reclamant Pantelei Gargalîc neprezentând careva probe pertinente care să dovedească imposibilitatea adresării în termenul prevăzut în instanța de judecată, motiv din care cererea de repunere urmează a fi respinsă.

Totodată, prima instanță a concluzionat că pretenția cu privire la anularea acordului de reziliere a contractului urmează a fi respinsă, deoarece temeiul indicat de către reclamant precum că a fost dus în eroare de către Primăria or. Orhei cu privire la conținutul acestuia, care nu i-a fost explicat, dânsul necunoscând limba de stat, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 216-233 Cod civil, cu atât mai mult că prezenta cerere de chemare în judecată a fost întocmită în limba de stat, iar în ședința de judecată reclamantul nu a fost asigurat cu traducător.

În final, Judecătoria Orhei, sediul Central a ajuns la concluzia că, având la bază cumulul de dovezi administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, acțiunea urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată și tardivă, iar în dispozitivul hotărârii

din 02 mai 2017 se indică doar că acțiune se respinge, fără a se specifica faptul dacă se respinge ca tardivă sau neîntemeiată, precum și cu omiterea de a se menționa dacă cererea de repunere în termen depusă de Pantelei Gargalîc se admite sau se respinge.

Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău a respins apelul declarat de către Gargalîc Pantelei și a menținut hotărârea din 02 mai 2017 a Judecătorei Orhei, sediul Central, considerând că instanța de fond corect a dispus respingerea cererii de repunere în termen, precum și că just a respins acțiunea cu privire la contestarea actului administrativ, întrucât Pantelei Gargalîc nu a îndeplinit obligația legală de probațiune a ilegalității acordului de reziliere a contractului.

În circumstanțele relevate, instanța de recurs constată că decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 02 mai 2017 a Judecătorei Orhei, sediul Central sunt contradictorii și contravin standardelor procedurale relevante referitoare la conținutul actului judecătoresc, cauza fiind examinată cu încălcarea normelor de drept procedural, or, în cazul respingerii acțiunii ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție, instanța de judecată nu se expune asupra fondului cauzei.

Aici se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei), ceea ce la cazul prezentei spețe este lipsă.

În această ordine de idei, pornind de la faptul că din conținutul hotărârilor instanțelor de judecată ierarhic inferioare nu este clar dacă acțiunea se respinge ca fiind tardivă sau neîntemeiată, precum și dacă cererea de repunere în termen se respinge sau se admite, fapt neindicat în dispozitiv, circumstanțele menționate nu pot fi apreciate decât o eroare judiciară ce nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Ținând cont de imposibilitatea instanței de recurs de a corecta respectiva omisiune de procedură și reiterând inexistența temeiurilor legale pentru a remite cauza spre rejudecare în instanța de fond (art. 432 alin. (3) lit. d) și f) Cod de procedură civilă), Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a casa decizia Curții de Apel Chișinău și a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel, fiind prezente la caz încălcări ce afectează însăși substanța dreptului părților la un proces echitabil.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a stabilit în mod cert încălcarea normelor de drept procedural de către instanțele ierarhic inferioare, omisiune care nu poate fi corectată de instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, în lipsa temeiurilor legale de a restitui cauza spre rejudecare în prima instanță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Pantelei Gargalîc, a casa integral decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel

Chișinău și a restitui cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Pantelei Gargalîc.

Se casează integral decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Pantelei Gargalîc împotriva Primăriei orașului Orhei cu privire la repunerea în termen și contestarea actului administrativ, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Dumitru Visternicean

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

Mariana Pitic