

Dosarul nr. 3ra-13/19

prima instanță: Judecătoria Anenii-Noi (Renata Popescu-Balta)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Lidia Bulgac, Liuba Pruteanu, Silvia Gîrbu)

DECIZIE

13 februarie 2019

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Oleg Sternioală

Tamara Chișca-Doneva

Nina Vascan

Victor Burduh

Valeriu Doagă

examinând recursul declarat de Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ilie Sula împotriva Primăriei satului Puhăceni, r-nul Anenii Noi, intervenientul accesoriu societatea cu răspundere limitată „Gutarom” cu privire la obligarea asigurării accesului la proprietate și constatarea nulității absolute a contractului de arendă,

împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Gutarom”, s-a casat parțial hotărârea din 18 ianuarie 2018 a Judecătoriei Anenii-Noi și în această parte s-a emis o hotărâre nouă, prin care s-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Ilie Sula,

constată:

La 14 iulie 2016, Ilie Sula a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei satului Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, intervenientului accesoriu societatea cu răspundere limitată „Gutarom” (în continuare SRL „Gutarom”) cu privire la obligarea Primăriei satului Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, de a asigura accesul la proprietate și constatarea nulității absolute a contractului de arendă a terenurilor nr. 1 din 14 aprilie 2014, încheiat între Primăria satului Puhăceni, r-nul Anenii Noi și SRL „Gutarom”.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, în data de 03 martie 2014, prin demersul cu nr. de intrare 35, a adus la cunoștința Primăriei s. Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, despre faptul că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1279 din 26 februarie 2014, autentificat de notarul public Galina Ceban, a cumpărat trei blocuri a câte 21 700 m.p. de sere, amplasate pe terenul cu nr. cadastralxxxxx, solicitând totodată perfectarea unui contract de arendă a terenului pe care se află aceste sere.

Prin scrisoarea nr. 94 din 02 aprilie 2014, Primăria s. Puhăceni, r-nul Anenii-

Noi, 1-a informat despre faptul că se amână încheierea contractului de arendă a terenului pe care sunt amplasate serele și a terenului aferent acestora, din motivul existenței unei situații incerte între reclamant și BC „Banca Socială” SA.

Ulterior, în data de 14 aprilie 2014, Primăria s. Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, a încheiat cu SRL „Gutarom” contractul de arenda nr. 1.

Astfel, reclamantul a notat că, deși a prezentat Primăriei s. Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, contractul de vânzare-cumpărare a serelor din 26 februarie 2014, ultima a refuzat semnarea unui contract de arendă, însă a semnat contractul de arendă nr. 1 din 14 aprilie 2014 cu SRL „Gutarom”, în baza unui presupus drept de proprietate al acesteia asupra serelor.

În acest sens, reclamantul a invocat prevederile articolului 22 alin. (2) din Legea nr. 198 cu privire la arenda în agricultură, care statuează că arendarea terenurilor agricole proprietate publică se face prin licitație publică sau în alt mod prevăzut de lege.

În speță, însă, nu a avut loc o licitație publică pentru arendarea terenului agricol cu nr. cadastralxxxxx, iar încălcarea procedurii transmiterii terenurilor agricole în arendă reprezintă o încălcare a normelor imperative ale legii, care atrag după sine nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 01 din 14 aprilie 2014, în temeiul articolului 220 din Codul civil în coroborare cu articolul 22 alin. (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură.

În atare circumstanțe, la 12 mai 2016, reclamantul a evocat că s-a adresat Primăriei s. Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, cu cerere prealabilă prin care a solicitat asigurarea accesului la proprietatea sa, și anume la trei blocuri de sere a câte 21 700 m.p., amplasate pe terenul cu nr. cadastralxxxxx; prezentarea rezultatelor licitației publice organizate de Primărie pentru transmiterea în arendă a terenului agricol menționat; precum și anularea contractului de arendă a terenurilor nr. 1 din 14 aprilie 2014 încheiat cu SRL „Gutarom”. Însă, cererea prealabilă a rămas fără răspuns.

În această ordine de idei, reclamantul Ilie Sula a solicitat obligarea Primăriei satului Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, de a asigura accesul la proprietatea sa, și anume trei blocuri de sere a câte 21 700 m.p., amplasate pe terenul cu nr. cadastralxxxxx; și constatarea nulității absolute a contractului de arendă a terenurilor nr. 1 încheiat la 14 aprilie 2014 între Primăria satului Puhăceni, r-nul Anenii-Noi, și SRL „Gutarom”.

Prin hotărârea din 18 ianuarie 2018 a Judecătoriei Anenii-Noi s-a admis parțial acțiunea depusă de Ilie Sula; s-a constatat nulitatea absolută a contractului de arendă a terenurilor nr. 1 încheiat la 14 aprilie 2014 între Primăria satului Puhăceni, raionul Anenii-Noi, și SRL „Gutarom”, iar, în rest, acțiunea s-a respins (f.d. 124, 126-128)

Prin decizia din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de către SRL „Gutarom”, s-a casat hotărârea din 18 ianuarie 2017 a Judecătoriei Anenii-Noi în partea admiterii parțiale a acțiunii și constatării nulității absolute a contractului de arendă a terenurilor nr. 1 încheiat la 14 aprilie 2014 între Primăria satului Puhăceni, raionul Anenii-Noi, și SRL „Gutarom”; și în această parte a pronunțat o hotărâre nouă, prin care a respins acțiunea depusă de Ilie Sula, ca fiind neîntemeiată (f.d. 171, 172-177).

Prin încheierea din 13 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a corectat eroarea mecanică strecurată în decizia din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău

referitor la anul emiterii hotărârii Judecătorei Anenii-Noi, prin substituirea sintagmei incorecte „2017” cu sintagma corectă „2018” (f.d. 179-180).

La 12 septembrie 2018, Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan, a declarat recurs împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 182-188)

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat în mod eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, a apreciat arbitrar probele administrate de părți, iar concluziile trase sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

În acest sens recurentul a reiterat circumstanțele faptice ale cauzei, menționând suplimentar că, în motivarea acțiunii nu a invocat că este proprietar al bunurilor imobile, ci al unor bunuri mobile amplasate pe terenul de pământ dat în arendă SRL „Gutarom” de către Primăria satului Puhăceni, raionul Anenii-Noi.

Respectiv, instanța de apel eronat a aplicat în speță prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Or, prevederile acestuia sunt aplicabile doar raporturilor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, nu și celor de dare în arendă/locațiune.

La fel, recurentul a considerat ca fiind neîntemeiată concluzia instanței de apel în partea încheierii cu rea-credință a contractului fictiv de vânzare-cumpărare din 26 februarie 2014 a trei sere. Or, în această constatare a fost făcută în lipsa unei hotărâri judecătorești prin care să fie constatată fictivitatea acestui contract de vânzare-cumpărare. Mai mult ca atât, obiectul acțiunii dedusă judecătii nici nu constă în constatarea dreptului de proprietate asupra serelor, ci în constatarea nulității absolute a contractului de arendă a terenului pe care sunt amplasate serele.

Respectiv, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că, în sensul articolului 22 alin. (2) din Legea nr. 198 cu privire la arenda în agricultură, Primăria satului Puhăceni, raionul Anenii-Noi, putea să transmită în arendă terenurile agricole proprietate publică doar în baza unei licitații publice sau în alt mod prevăzut de lege. Reglementări similare sunt prevăzute și de articolul 77 în alin. (2) și (5) din Legea privind administrația publică locală.

La caz, însă, nu a avut loc o asemenea licitație, iar această circumstanță atrage după sine nulitatea absolută a contractului de arendă a terenurilor nr. 1 încheiat la 14 aprilie 2014 între Primăria satului Puhăceni, raionul Anenii-Noi, și SRL „Gutarom”.

Succesiv, recurentul a opinat că este greșită și concluzia instanței de apel, precum că „SRL „Gutarom” este proprietarul bunurilor imobile amplasate pe terenul ce i-a fost dat în arendă, iar această circumstanță servește drept temei de a-i transmite în arendă terenul, deoarece acesta este aferent bunurilor sale imobile.

La capitolul dat recurentul a indicat că, prin contractul de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2013, SRL „Gutarom” nu a obținut careva drepturi (de folosință/arendă) asupra terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile procurate.

În această ordine de idei, recurentul Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 18 ianuarie 2018 a Judecătorei Anenii Noi.

La 19 decembrie 2018, Ilie Sula a depus cerere de recurs suplimentară, în care a invocat că prin decizia din 12 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a casat hotărârea din 16 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, și s-a emis o hotărâre nouă prin care s-a respins acțiunea depusă de BC „Banca Socială” SA împotriva Elenei Sula cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1279 din 26 februarie 2014; s-a respins acțiunea depusă de SRL „Gutarom” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra trei sere; s-a admis parțial acțiunea reconvențională depusă de Ilie Sula cu privire la revendicarea din posesia străină și evacuarea tuturor bunurilor și persoanelor străine din bunurile mobile, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, repararea prejudiciului cauzat; și s-a dispus evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor acestora din bunurile mobile – trei blocuri de sere cu suprafața de 65 100 m.p., identificate prin numerele cadastrale xxxxx, amplasate în s. Puhăceni, r-nul Anenii-Noi; iar, în rest, pretențiile din acțiunea reconvențională s-au respins ca neîntemeiate.

În acest sens, recurentul a relevat că decizia din 12 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău demonstrează că SRL „Gutarom” nu deține dreptul de proprietate asupra celor trei sere. Iar drept consecință, această circumstanță profilează că, în speță, instanța de apel nu a constatat just toate circumstanțele cauzei.

Prin încheierea din 23 ianuarie 2019 a Curții Supreme de Justiție s-a considerat admisibil recursul declarat de Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan, împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, și s-a transmis Colegiului lărgit pentru examinare în fond (f.d. 200).

Examinând recursul declarat, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce succed.

În conformitate cu articolul 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin prisma art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, 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.

Verificând legalitatea deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție vădește că instanța de apel nu a cercetat multiaspectual circumstanțele

speței, iar drept consecință a interpretat în mod eronat normele de drept material ce guvernează raportul material litigios, circumstanță care a succedat adoptarea unei soluții greșite și nemotivate.

În debut, instanța de recurs vădește că, una din circumstanțele care au format poziția instanței de apel referitor la soluția pronunțată este hotărârea din 16 ianuarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, și faptul că prin aceasta a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 1279 din 26 februarie 2014 încheiat între Elena Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, și s-a recunoscut după SRL „Gutarom” dreptul de proprietate asupra celor trei sere, identificate prin numerele cadastrale xxxxxx amplasate pe terenul cu numărul cadastral xxxxx din xxxxx.

În acest sens, Colegiul învederează că, în temeiul articolului 121 din Codul de procedură civilă, instanța de apel putea și trebuia să rețină spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Respectiv, Colegiul notează că, prin prisma articolului 121 coroborat cu articolul 254 din Codul de procedură civilă, hotărârea din 16 ianuarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, nu poate servi mijloc de probă atât timp cât nu a devenit definitivă sau nu a căpătat irevocabilitatea.

În aceste circumstanțe, se atestă că la emiterea deciziei din 14 iunie 2018, Curtea de Apel Chișinău și-a format poziția asupra soluției pronunțate în baza unui act judecătoresc de dispoziție, care nu a produs efecte juridice din motiv că nu a devenit executoriu.

Astfel, Colegiul constată că, în speță, instanța de apel a tras unele concluzii în baza unor acte judecătorești care nu au devenit definitive sau nu au căpătat irevocabilitatea, iar drept consecință au constatat eronat unele circumstanțe factice esențiale pentru justa soluționare a speței.

Sub acest aspect, Colegiul apreciază ca fiind eronată aprecierea Curții de Apel Chișinău cuprinsă în decizia din 14 iunie 2018, precum că SRL „Gutarom” deține dreptul de proprietate asupra celor trei sere, identificate prin numerele cadastrale xxxxxx.

Or, această concluzie contravine dispozițiilor articolelor 16, 121 și 254 din Codul de procedură civilă, deoarece prin decizia din 12 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în mod indirect, s-a confirmat dreptul de proprietate al lui Ilie Sula asupra bunurilor mobile – trei sere cu coduri de identificare xxxxx.

În această ordine de idei, coroborând circumstanțele relevate supra, instanța de recurs conchide că, instanța de apel nu a efectuat o cercetare multiaspectuală a circumstanțelor necesare pentru justa soluționare a cauzei și a interpretat în mod eronat cadrul legal aplicabil speței.

La caz, Colegiul învederează că, jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61). Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evedențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile

esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlande).

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (Hiro Balani vs. Spania).

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, ceea ce în speță lipsește.

În speță, este evident că constatările instanței de apel nu conțin o argumentare clară, bazată pe suportul probator existent la materialele cauzei, din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției emise, astfel încât instanța de recurs fiind în dificultate de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea soluției adoptate.

Coroborând circumstanțele ce preced, instanța de recurs conchide temeinicia recursului declarat de Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan, împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, deoarece soluția instanței de apel este bazată pe neelucidarea multiaspectuală a circumstanțelor speței și este adoptată cu aplicarea eronată a cadrului legal.

Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie neîntemeiată, dictată de concluzii nemotivate și nu a elucidat toate circumstanțele pertinente speței, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia necesității admiterii recursului declarat de Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan, și casării deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de circumstanțele constatate și concluziile deduse de instanța de recurs și, reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată cu respectarea normelor de drept material și procedural pertinente speței, precum și cercetarea multiaspectuală a suportului probator.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) și art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Ilie Sula, reprezentat de avocatul Laurian Stratan, împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Se casează decizia din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ilie Sula împotriva Primăriei satului Puhăceni, r-nul Anenii Noi, intervenientul accesoriu societatea cu răspundere limitată „Gutarom” cu privire la obligarea asigurării accesului la proprietate și constatarea nulității absolute a contractului de arendă, și se trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nina Vascan

Victor Burduh

Valeriu Doagă