

Dosarul nr. 3ra-480/19

Instanța de fond: Judecătoria Bălți, sediul Central – V. Pădurari  
Instanța de apel: CA Bălți – D. Stănilă, G. Liulca, D. Corolevschi

## ÎNCHEIERE

17 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Oleg Sternioală  
Nina Vascan  
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix” împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” cu privire la contestarea actului juridic,

împotriva deciziei din data de 12 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix”, s-a menținut hotărârea din data de 20 martie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central,

constată:

La 26 august 2016 Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix” (în continuare SRL „Splendorix”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” (în continuare SRL „Casa Comercială Bulgară”), prin care a solicitat anularea acordului adițional nr. 184/4-447 din 09 august 2013, încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

În motivarea acțiunii societatea reclamantă a indicat că la 01 iulie 2016 în adresa societății a parvenit scrisoarea nr. 03-12/2725 din 01 iulie 2016, prin care i-au fost remise copiile acordurilor adiționale la contractul de arendă cu nr.184 din 07 iunie 2007, începând cu anul 2013.

La 28 iulie 2016 Primăria mun. Bălți a recepționat cererea prealabilă nr. 440 din 26 iulie 2016, prin care SRL „Splendorix” a solicitat în baza art. 14 al Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din data de 10 februarie 2000 revocarea acordului adițional nr.184/4-477 din data de 09 august 2013, ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

SRL „Splendorix” la 09 august 2016 a făcut cunoștință cu scrisoarea nr. P-03-12/2794 emisă de Primăria mun. Bălți, prin care a fost informat despre faptul că cererea prealabilă nr. 440 din 28 iulie 2016 va fi examinată în cadrul ședinței Consiliului mun. Bălți.

La 10 august 2016 SRL „Splendorix” a recepționat din nou răspunsul P-03-12/2794 parvenit de la Primăria mun. Bălți cu un alt conținut și anume că Primăria mun. Bălți a examinat cererea prealabilă nr. 440 din data de 26 iulie 2016 referitor la revocarea acordului adițional nr. 184/4-477 din data de 09 august 2013, informându-l că la prelungirea contractelor de arendă a fost luate în considerație art. 904, art. 911, art. 915 al Codului civil, astfel, la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen, considerând cererea prealabilă din data de 28 iulie 2016 neîntemeiată.

Societatea reclamantă a indicat că din conținutul acordului adițional nr. 184/4-477 din 09 august 2013 rezultă că acesta a fost încheiat în baza Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.7/35 din 01 august 2013, prin care a fost modificat și completat contractul de arendă nr.184 din 07 iunie 2007 și anume pct.2.1, unde se indică că „prezentul contract este încheiat pe perioada până la 23 septembrie 2014”. Perioada se începe cu 15 septembrie 2008 și se sfârșește cu 23 septembrie 2014.

SRL „Splendorix” consideră că i-a fost încălcat dreptul său recunoscut de lege, ori societatea reclamantă a avut intenția de a arenda terenul din piața V. Alecsandri, 4, mun. Bălți, însă prin acordul adițional 184/4-477 din 09 august 2013 a fost modificat și completat contractul de arendă nr.184 din 07 iunie 2007 prin care Primăria mun. Bălți a prelungit termenul de locațiune și a dat în arendă SRL „Casa Comercială Bulgară” un teren care face parte din domeniul public.

Societatea reclamantă a indicat că acordul adițional nr.184/4-477 din data de 09 august 2013, încheiat între Primăria mun. Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, contravine prevederilor legale și urmează a fi anulat.

SRL „Splendorix” a mai menționat că într-o altă cauză civilă, prin care societatea reclamantă solicită anularea deciziei nr. 5/35 din 11 mai 2007 emisă de către Consiliul mun. Bălți, ultimul a recunoscut faptul că pentru a încheia un nou contract de arendă asupra aceluiași teren cu aceeași persoană, care anterior a arendat, este necesar ca solicitatul să depună o nouă cerere la Consiliu, care va fi examinată cu emiterea unei decizii, iar în cazul în care se admite cererea, va fi încheiat un nou contract de arendă.

Susține societatea reclamantă că pentru a prelungi relațiile de arendă este necesar încheierea unui nou contract și nici de cum întocmirea unor acorduri adiționale, prin care se modifică termenul de dare în arendă, or, acest fapt este unul ilegal, invocând prevederile art. 911 și art. 915 ale Codului civil.

În acordul adițional nr. 184/4-477 din 09 august 2013 este indicat că contractul de arendă a fost prelungit la cererea depusă de SRL „Casa Comercială Bulgară”, astfel argumentul Primăriei mun. Bălți precum că în cazul în care raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat nu poate fi aplicat la caz, pe motiv că, există

cerere din partea arendașului, ceea ce confirmă dorința de a arenda pe viitor bunul imobil.

În aceste circumstanțe SRL „Splendorix” a menționat că în cazul în care bunul se dă în locațiune pe un nou termen, atunci se va încheia un contract pe un nou termen și nici de cum nu se va încheia un acord adițional, astfel, în opinia reprezentantului societății reclamante acordul adițional nr. 184/4-477 din 09 august 2013 este ilegal și urmează a fi anulat.

Prin hotărârea din data de 24 noiembrie 2016 a Judecătoriei Bălți s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Splendorix”. (f.d. 57, 60 - 62, vol. I)

Curtea de Apel Bălți prin decizia din data de 14 martie 2017 a admis apelul declarat de către SRL „Splendorix”, a casat hotărârea din data de 24 noiembrie 2016 a Judecătoriei Bălți cu emiterea unei noi hotărâri prin care a admis cererea de chemare în judecată declarată de către SRL „Splendorix”, a anulat acordul adițional nr. 184/4-477 din 09 august 2013. (f.d. 99, 100-107, vol.I)

Prin decizia din data de 30 august 2017 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de către Primăria municipiului Bălți, Consiliul municipal Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, s-a casat decizia din data de 14 martie 2017 a Curții de Apel Bălți cu remiterea cauzei la rejudecare la Judecătoria Bălți în alt complet de judecată. (f.d. 205-210, vol.I)

Judecătoria Bălți, sediul Central prin hotărârea din data de 20 martie 2018 a respins cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Splendorix”. (f.d. 48,54-58 vol. III)

Prin decizia din data de 12 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți s-a respins apelul declarat de către SRL „Splendorix”, s-a menținut hotărârea din data de 20 martie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul central. ( f.d. 99, 100-103, vol. III)

Instanțele de judecată au concluzionat că SRL „Splendorix” la înaintarea acțiunii privind declararea nulității acordului adițional nr. 184/4-477 din 09 august 2013, încheiat între Primăria municipiului Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, nu și-a dovedit dreptul său lezat prin acordul adițional, a cărui nulitate o solicită, precum nici nu a dovedit interesul său față de arendarea acestui teren. SRL „Splendorix”, nefiind parte la contractul de arendă și a acordurilor adiționale la acest contract, nu poate pretinde la vătămarea unui drept recunoscut de lege, mai ales că pe terenul arendat de către SRL „Casa Comercială Bulgară” a fost edificată a construcție comercială.

Împotriva deciziei instanței de apel, la 15 februarie 2019 a depus recurs SRL „Splendorix”, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea cererii de chemare în judecată. ( f.d. 109-112, vol. III)

În motivarea recursului societatea recurentă a indicat că instanța de apel a încălcat esențial și aplicat eronat normele de drept material sau procedural. SRL „Splendorix” susține că este în drept să solicite declararea nulității acordului adițional nr. 184/4-477 din 09 august 2013, încheiat între Primăria municipiului Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”, ori acesta este nul și contravine prevederilor legale.

Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efecte le sale prin intermediul nulității.

La 09 aprilie 2019 reprezentantul Primăriei și Consiliului municipal Bălți a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului. ( f.d. 117-118, vol.III)

În conformitate cu art. 434, alin. (1) al Codului 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.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia la data de 12 noiembrie 2018, a publicat-o pe portalul instanțelor de judecată la data de 13 decembrie 2018, a expediat-o participanților la proces la data de 17 decembrie 2018, fiind recepționată de către SRL „Splendorix” la data de 19 decembrie 2018. ( f.d. 106, vol.III)

Recursul depus la data de 15 februarie 2019, este depus în termen.

Examinând temeiurile de admisibilitate ale recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursul declarat de către SRL „Splendorix”, este inadmisibil din următoarele considerente.

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, completul Colegiului atestă, că societatea recurentă indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanțele de judecată au apreciat înscrisurile probatorii și au constatat circumstanțele cauzei. Nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

Conform regulilor din Secțiunea a 2-a din Capitolul XXXVIII al Codului 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.

Recursul exercitat conform secțiunii a 2 - a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procesual, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Astfel, completul Colegiului constată că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de casare a deciziei recurate, or, acesta nu se încadrează în cele expres stabilite la art. 432, alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu prevederilor art. 432, alin. (1) al Codului 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 procesual.

Aliniatele (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 conformitate cu art. 433, lit. a) al Codului 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).

Totodată, potrivit 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, pe când în recursul declarat de către SRL „Splendorix” asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanțele de judecată, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului societății recurente la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către reprezentantul societății recurente nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă recurenta și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Din considerentele menționate instanța de recurs ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către SRL „Splendorix” inadmisibil.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, lit. a), 440, alin. (1) și (1<sup>1</sup>) ale Codului de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul, declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Splendorix” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Nina Vascan

Maria Ghervas