

Dosarul nr. 3ra-641/19

Prima instanță: Jud. Bălți, sediul Central (jud. A. Donos)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. S. Procopciuc, E. Grumeza, N. Chircu)

## Î N C H E I E R E

29 mai 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu

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

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

împotriva deciziei din 12 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată și s-a menținut hotărârea din 17 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central,

### c o n s t a t ă :

La 9 decembrie 2016, Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Bălți și Primăriei municipiului Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” cu privire la anularea acordurilor adiționale.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în adresa sa conform scrisorii cu nr. de ieșire 30250 de la Judecătoria Bălți, a parvenit copia înscrisurilor conform demersului de reclamare a probelor, și anume contractul nr.184 din 7 iunie 2007 cu privire la arendă începând cu 7 iunie 2007 și acordul adițional nr. 184/2-594 din 25 octombrie 2010.

A menționat că, contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 a fost încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” referitor la un teren din mun. Bălți, care la moment este un șantier de construcție.

A relatat că, la data de 21 octombrie 2016 Primăria municipiului Bălți a recepționat cererea sa prealabilă nr.523 din 18 octombrie 2016 prin care i-a fost solicitat, conform prevederilor art.14 din Legea contenciosului administrativ, revocarea acordului adițional nr. 184/2-594 din 25 octombrie 2010, ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Reclamanta a relatat că, la data de 11 noiembrie 2016 a făcut cunoștință cu scrisoarea nr.P-03-12/3928 emisă de Primăria municipiului Bălți, prin care i s-a comunicat că cererile prelabile nr.522, 523, 524 și 525 din 18 octombrie 2016 referitor la revocarea acordurilor adiționale nr.184/3-811 din 21 septembrie 2011, nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010, nr.184/1-232 din 8 iunie 2009 și nr.184/7-925 din 15 iulie 2016, vor fi examinate în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți, despre rezultatele examinării vor fi informați adăugător.

Tot, la data de 11 noiembrie 2016 prin intermediul oficiului poștal Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a recepționat și răspunsul P-03-12/3928 parvenit de la Primăria municipiului Bălți cu un alt conținut și anume: Primăria a examinat cererile prelabile nr.522, 523, 524 și 525 din 18 octombrie 2016 referitor la revocarea acordurilor adiționale nr.184/3-811 din 21 septembrie 2011, nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010, nr.184/1-232 din 18 iunie 2009 și nr.184/7-925 din 15 iulie 2016, și informează că la prelungirea contractelor de arendă se ia în considerare și art.904, art.911, art.915 din Codul civil, adică la expirarea contractului de locațiune locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen. Prin urmare, cererile prelabile din 18 octombrie 2016 sunt neîntemeiate, și respectiv nu pot fi satisfăcute.

Reclamanta a precizat că, nu este de acord cu răspunsul menționat, din care considerent a înaintat prezenta acțiune.

A mai relevat că, din conținutul acordului adițional nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010 rezultă că în urma deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 1 1/71 din 30 septembrie 2010 a fost modificat și completat contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 și anume la pct.2.1 unde se indică că prezentul contract este încheiat pe perioada până la 23 septembrie 2011. Perioada se începe cu 12 mai 2007 și se sfârșește cu 23 septembrie 2011.

Ulterior, prin acordul adițional nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010 a fost modificat și completat contractul de arendă prin care Primăria municipiului Bălți a dat în arendă Societății cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” un teren care face parte din domeniul public.

La contractul de arendă se aplică în mod corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune și anume în cazul dat Primăria municipiului Bălți a făcut trimitere la art.904 din Codul civil. În cazul în care bunul se dă în locațiune pe un nou termen și în cazul în care locatarul se încadrează în una din condițiile indicate, atunci se va încheia un contract pe un nou termen.

În speță, contractul de arendă a fost prelungit prin intermediul întocmirii acordului adițional și nu prin întocmirea unui nou contract, așa cum prevede art.914 și 915 din Codul civil.

Conform Deciziei 2/51 din 24 februarie 2011 „Cu privire la stabilirea termenelor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren și abrogarea deciziilor Consiliului municipal Bălți nr.8/6 din 10 decembrie 2007, nr.6/72 din 25 septembrie 2008 și nr.5/55 din 24 iunie 2010”, Consiliul municipal Bălți a decis de a se stabili pe teritoriul mun. Bălți următoarele ordine de determinare a termenelor de arendă a loturilor de teren: un an/doi ani - pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului (pct.1.1 din decizia 2/51).

Din conținutul deciziei 2/51 din 24 februarie 2011 se denotă că aceasta se referă la stabilirea termenelor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren din mun. Bălți, adică această decizie este una generală de care Consiliul municipal Bălți urmează să se conducă când dorește să transmită în arendă careva terenuri din mun. Bălți.

Reclamanta a explicat că, acordul adițional nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010 modifică și completează contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 prin care s-a dat în arendă un teren din piața V. Alecsandri 4. Contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 a fost modificat/completat prin acordul adițional nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010, astfel perioada se începe cu 12 mai 2007 și se sfârșește cu 23 septembrie 2011, contractul de arendă fiind întocmit pe un termen de 4 ani, ceea ce contravine deciziei 2/51 din 24 februarie 2011.

A comunicat că, Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” au încheiat un acord adițional asupra unui teren ce nu are destinație agricolă, or, termenul de acord adițional se folosește doar în Legea cu privire la arenda în agricultură și nicidecum asupra unui teren ce este destinat pentru construcție. Respectiv, acordul adițional nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010 a fost întocmit contrar deciziei 2/51 din 24 februarie 2011 în care clar este indicat termenul de dare în arendă a loturilor de teren din mun. Bălți și contrar art.904 și 915 din Codul civil.

A specificat că, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul care a fost dat în arendă prin acordul adițional nr. 184/2-594 din 25 octombrie 2010 a fost înregistrat după Administrația Publică Locală la 8 iunie 2012, ceea ce demonstrează că la data încheierii acordului adițional nr. 184/2-594 din 25 octombrie 2010 terenul în cauză nu aparținea Administrației Publice Locale, ca urmare acesta nu putea fi dat în arendă.

Reclamanta a precizat că, a avut intenția de a arenda terenul din piața V.Alecsandri 4, care constituie obiectul contractului de arendă nr.184 din 07 iunie 2007, însă, din motiv că acesta a fost ilegal dat în arendă, i s-a încălcat un drept al său recunoscut de lege.

A solicitat anularea acordului adițional nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010 încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”, ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

La data de 9 decembrie 2016, Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Bălți și Primăriei municipiului Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” cu privire la anularea acordului adițional nr. 184/1-232 din 7 iunie 2009.

În motivarea acțiunii a indicat că, în adresa sa a parvenit conform scrisorii cu nr.de ieșire 30250 de la Judecătoria Bălți, a fost trimisă copia înscrisurilor, conform demersului de reclamare a probelor, a contractului nr.184 din 7 iunie 2007 cu privire la arendă începând cu 7 iunie 2007 și acordul adițional nr. 184/1-232 din 7 iunie 2009.

A relatat că, la data de 21 octombrie 2016 Primăria mun. Bălți a recepționat cererea prealabilă, prin care i s-a solicitat conform prevederilor art.14 al Legii contenciosului administrativ, revocarea acordului adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 ca fiind întocmit contrar prevederilor legale.

Reclamanta a declarat că, la data de 11 noiembrie 2016 a luat cunoștință de scrisoarea P-03-12/3928 emisă de Primăria municipiului Bălți prin care a fost informată de faptul că cererile prelabile nr.522, 523, 524 și 525 din 18 octombrie 2016 referitor la revocarea acordurilor adiționale nr.184/3-811 din 21 septembrie 2011, nr.184/2-594 din 25

octombrie 2010 vor fi examinate în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți, despre rezultatele examinării vor fi informați adăugător.

Totodată, prin intermediul oficiului poștal, la data de 11 noiembrie 2016 a recepționat și răspunsul P-03-12/3928 parvenit de la Primăria municipiului Bălți cu un alt conținut și anume: „Primăria municipiului Bălți a examinat cererile prelabile nr.522, 523, 524 și 525 din 18 octombrie 2016 referitor la revocarea acordurilor adiționale nr.184/3-811 din 21 septembrie 2011, nr.184/2-594 din 25 octombrie 2010, nr.184/1-232 din 8 iunie 2009 și nr.184/7-925 din 15.07.2016, și informează că la prelungirea contractelor de arendă se ia în considerare și art.904, art.911, art.915 din Codul civil, adică la expirarea contractului de locațiune locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen. Respectiv, cererile prelabile din 18 octombrie 2016 sunt neîntemeiate, și nu pot fi satisfăcute”.

Reclamanta a indicat că nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prelabilă, din care considerente înaintează prezenta cerere de chemare în judecată, în temeiul art.16 din Legea contenciosului administrativ.

A explicat că, din conținutul acordului adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 rezultă că în urma deciziei Consiliului municipal Bălți nr.4/38 din 14 mai 2009 a fost modificat și completat contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 și anume la pct.2.1 unde se indică că prezentul contract este încheiat pe perioada până la 15 septembrie 2010. Perioada se începe cu 11 mai 2007 și se sfârșește cu 15 septembrie 2010.

A afirmat că, prin acordul adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 a fost modificat și completat contractul de arendă prin care Primăria municipiului Bălți a dat în arendă Societății cu Răspundere Limitată „Casa Comerciala Bulgară” un teren care face parte din domeniul public.

În speță, contractul de arendă a fost prelungit prin intermediul întocmirii acordului adițional și nu prin întocmirea unui nou contract, așa cum prevede art.914 și 915 din Codul civil. Acordul adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 modifică și completează contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 prin care s-a dat în arendă un teren din piața V.Alecsandri 4, pe care se află șantier de construcție.

Contractul de arendă nr.184 din 7 iunie 2007 a fost modificat/completat prin acordul adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009, astfel perioada se începe cu 12 mai 2007 și se sfârșește cu 23 septembrie 2011, contractul de arendă fiind întocmit pe un termen de 4 ani, ceea ce contravine deciziei 2/51 din 24 februarie 2011.

A specificat că, Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” au încheiat un acord adițional asupra unui teren ce nu are destinație agricolă, or, termenul de acord adițional se folosește doar în Legea cu privire la arenda în agricultură și nicidecum asupra unui teren ce este destinat pentru construcție. Acordul adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 a fost întocmit contrar deciziei 2/51 din 24 februarie 2011 în care clar este indicat termenul de dare în arendă a loturilor de teren din mun. Bălți, și contrar prevederilor art.904 și 915 din Codul civil.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul care a fost dat în arendă prin acordul adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 a fost înregistrat după Administrația Publică Locală la data de 8 iunie 2012, ceea ce demonstrează că la data încheierii acordului adițional nr.184/1-232 din 7 iunie 2009 terenul în cauză nu aparținea Administrației Publice Locale, ca urmare acesta nu putea fi dat în arendă.

Reclamanta a explicat că, a avut intenția de a arenda terenul din piața V. Alecsandri 4, care constituie obiectul contractului de arendă nr.184 din 7 iunie 2007, însă din motiv că acesta a fost ilegal dat în arendă i s-a încălcat un drept al său recunoscut de lege.

A solicitat anularea acordului adițional nr. 184/1-232 din 7 iunie 2009 încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”, ca fiind întocmit prevederilor legale.

Prin încheierea din 23 decembrie 2016 a Judecătoriei Bălți, cauzele civile nominalizate au fost conexate, fiindu-le atribuit un singur număr.

Prin hotărârea din 28 aprilie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, acțiunea depusă de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a fost respinsă, ca neîntemeiată.

Prin decizia din 24 octombrie 2017 a Curții de Apel Bălți a fost admis recursul declarat de Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată, s-a casat hotărârea din 28 aprilie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a restituit cauza la rejudecare, în alt complet de judecată.

Prin hotărârea din 17 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, acțiunea depusă de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a fost respinsă.

Prin decizia din 12 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți a fost respinsă cererea de apel declarată de Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată și s-a menținut hotărârea din 17 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au reținut că, Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată nu a confirmat dreptul său lezat prin acordurile contestate, cât și interesul său încălcat față de predarea-primirea în arendă a terenului dat, or, legalitatea transmiterii în arendă este dovedită prin actele anexate la demersul de anexare a probelor, acte ce confirmă și atestă etapele și procedura de derulare a construcțiilor, și anume a faptului că începând cu anul 2005, perioada primirii în arendă până în prezent, aceste loturi de teren au fost exploatate de Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” prin pregătirea lotului pentru construcții, edificarea construcției în această perioadă.

În contextul dat, instanțele de judecată au invocat și prevederile art. 668 alin. (2), (3) din Codul civil, contractul produce efecte numai între părți dacă legea nu prevede altfel. Contractul produce efecte juridice și pentru succesorii universali sau cu titlu universal dacă din lege, din contract sau din natura obligației nu rezultă altfel, Contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților dacă legea nu prevede astfel.

La 27 martie 2019, Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată prin intermediul oficiului poștal a declarat recurs împotriva deciziei din 12 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, o consideră ilegală și neîntemeiată din considerentele ce urmează.

Instanța de apel la adoptarea soluției a aplicat eronat normele de drept material. La examinarea apelului și motivarea deciziei, instanța inferioară s-a bazat pe prevederile Legii contenciosului administrativ, cu toate că cauză urma a fi examinată în ordine generală, astfel, nefiind aplicate normele Codului civil referitor la declararea nulă a actului juridic.

În drept, și-a întemeiat recursul în temeiul dispozițiilor art. 904, 911, 915 din Codul civil, art. 77 alin.(2), (5) din Legea privind administrația publică locală, art. 432 alin. (2) lit. a), b), alin. (3) lit. f), alin. (4), 434, 436-437, 445 din Codul de procedură civilă.

A solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin referința depusă la data de 22 mai 2019, Primăria municipiului Bălți și Consiliul municipal Bălți a solicitat respingerea recursului depus de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată, ca nefondat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din 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.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate din 12 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, a fost recepționată de către recurentă la data de 13 martie 2019.

Prin urmare, instanța de recurs precizează că recursul, a fost depus de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată, la 27 martie 2019, cu respectarea termenului indicat la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Examinând temeiurile recursului declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată, 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) din Codul 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) din Codul 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) din Codul de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată se referă la dezacordul 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 a 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 la art. 432. alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Mai mult, 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 către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

În conformitate cu art. 270, 433 lit. a), 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e :

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

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Mariana Pitic

judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu