

Dosarul nr.2rac-265/2019

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Centru (A. Roșca)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (A. Albu, A. Toderaș, E. Bejenaru)

Î N C H E I E R E

19 iunie 2019

mun.Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Galina Stratulat
Victor Burduh

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

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea
Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului
mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere
Limitată „Casa Comercială Bulgară” privind anularea acordului adițional,
împotriva deciziei din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă :

La 26 august 2016 SC „Splendorix” SRL a adresat în instanța de judecată
cerere împotriva Primăriei mun. Bălți și Consiliului mun. Bălți, solicitând anularea
actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 07 iunie 2007 Primăria
mun.Bălți a încheiat cu SRL „Casa Comercială Bulgară” contractul de arendă nr.
184, pe un termen de 2 ani pentru perioada 11.05.2007–11.05.2009, prin care i-a
transmis ultimului în arendă terenul cu suprafața de 198 m.p., aflat în posesia
Primăriei mun.Bălți pe adresa mun.Bălți, str.Vasile Alecsandri, nr. 4.

Prin acordul adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 au fost introduse
modificări și completări în contractul de arendă nr. 184 din 07.06.2007 și anume
pct. 2.1 al contractului s-a expus în următoarea redacție „Prezentul contract este
încheiat până la 23.09.2015. Perioada de valabilitate este 07.06.2008–23.09.2015”.

Acordul respectiv contravine actelor normative locale Deciziei nr. 2/51 din
24.02.2011 a Consiliului municipal Bălți, potrivit căreia termenul de arendă a
terenului pentru șantier de construcție nu poate depăși doi ani, pe când în acord s-a
stabilit un termen ce depășește cel legal.

A indicat că a expediat în adresa Primăriei mun.Bălți cerere prealabilă nr. 441
din 28.07.2016, prin care a solicitat, în temeiul art. 14 al Legii contenciosului
administrativ, revocarea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014, ca fiind
întocmit contrar prevederilor legale.

Consideră că, după expirarea termenului contractului nr. 184 din 07.06.2007, privind darea în arendă a terenului cu o suprafață de 198 m.p. din piața Vasile Alecsandri, nr. 4, Primăria mun.Bălți urma obligatoriu să petreacă licitație pentru un nou termen de arendă la care ar fi participat, or a avut intenția de a arenda terenul indicat în contractul de arendă nr. 184 din 07.06.2007.

La 09.08.2016, în adresa SC „Splendorix” SRL a parvenit răspunsul nr. P-03-12/2794, prin care a fost informată că cererea prealabilă nr. 441 din 28.07.2016, referitor la revocarea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 va fi examinată în cadrul ședinței Consiliului mun. Bălți.

Ulterior, la 10.08.2016 SC „Splendorix” SRL a primit răspunsul nr. P-03-12/2794, prin care Consiliul mun.Bălți, examinând cererea prealabilă nr. 441 din 28.07.2016 referitor la revocarea acordului adițional nr. 184/5-588 din 11.08.2014 a menționat că la prelungirea contractului de arendă s-a luat în considerație art. 904, 911, 915 Cod civil, potrivit căroră, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen, iar cererea prealabilă din 28.07.2016 este neîntemeiată și nu poate fi satisfăcută.

Nefiind de acord cu răspunsul la cererea prealabilă s-a adresat în instanță cu acțiune de anulare a acordului adițional nr.184/5-588 din 11.08.2014 considerându-l act administrativ.

La solicitarea părților, prin încheierea din 27 decembrie 2016 a Judecătoriei Bălți, s-a introdus în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâților SRL „Casa Comercială Bulgară” (f.d. 27, vol. I).

Prin hotărârea din 12 ianuarie 2017 a Judecătoriei Bălți, s-a respins cererea depusă de către SC „Splendorix” SRL împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară” privind anularea actului administrativ (f.d. 29, 33-35, vol.I).

Prin decizia din 15 iunie 2017 a Curții de Apel Bălți, s-a respins apelul declarat de SC „Splendorix” SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți din 12 ianuarie 2017 (f.d. 84, 85-87, vol.I).

Prin decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de către SC „Splendorix” SRL.

S-a casat decizia 15 iunie 2017 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 12 ianuarie 2017 a Judecătoriei Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către SC „Splendorix” SRL împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară” privind anularea actului administrativ.

Cauza s-a remis la rejudecare la Judecătoria Bălți (sediul Central), în alt complet de judecată (f.d. 112-117, vol.I).

Prin hotărârea din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Splendorix” SRL împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară” privind anularea actului administrativ.

S-a anulat acordul adițional nr.184/5 din 11 august 2014 încheiat între Primăria mun.Bălți și SRL „Casa Comercială Bulgară”.

Prin decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, s-a admis cererea de apel depusă de Consiliul mun.Bălți și Primăria mun.Bălți.

S-a casat integral hotărîrea din 12 iunie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Central și s-a pronunțat o hotărîre nouă prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Splendorix” SRL împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu SRL „Casa Comercială Bulgară” privind anularea actului administrativ.

Pentru a decide astfel, instanța de apel, a constatat că, interesul este o cerință necesară pentru existență dreptului la acțiune, aceste conferind calitatea de parte, iar reclamantul trebuind să justifice în persoana sa interesul de a formula acțiune.

A menționat că reclamantul trebuie să justifice în persoana sa interesul de a promova acțiunea, cu îndeplinirea cumulativă a exigențelor acestui element necesar al dreptului la acțiune, și anume să fie legitim, să fie personal și direct, să fie născut și actual. Folosul practic urmărit prin declanșarea procedurii judiciare trebuie să aparțină celui care recurge la acțiune.

Pe lângă dovada interesului său legitim și personal, persoana trebuie să facă și dovada că s-ar expune unui prejudiciu dacă nu ar recurge la acțiune în momentul respectiv.

A statuat asupra faptului că, argumentele expuse de intimat la înaintarea acțiunii, nu sunt susceptibile de a releva un interes personal al acestuia, intimatul nu a probat prin careva înscrisuri că intenția sa de a arenda terenul din piața V.Alecsandri, 4, ar fi existat în realitate or, reieșind din materialele dosarului în anul 2014 pe terenul respectiv deja exista clădirea cu 14 nivele, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Casa Comercială Bulgară”, construcția derulându-se până în prezent.

A constatat că și-a găsit confirmare argumentul apelantului precum că, reclamantul nu are un interes născut și actual în cauză. În altă ordine de idei, analizând materialele cauzei și raportându-le la prevederile art.220 alin.(1) Cod civil, a reiterat că nu orice încălcare a legii atrage nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sînt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvîrșirea unor acțiuni (norme prohibitive).

A menționat că nu s-a constatat că, acordul adițional nr.184/5-588 din 11.08.2014 ar contraveni normelor imperative ale Legii or, legiuitorul nu interzice părților prelungirea prin acordul lor comun a contractelor de arendă, dar elucidează situația când contractul expiră iar părțile contractante continuă în mod tacit să-și îndeplinească obligațiunile asumate la încheierea contractului de arendă.

Cât privește încălcarea deciziei nr.2/51 din 21.02.2011 a Consiliului mun.Bălți cu privire la stabilirea termenelor de atribuire în arendă a sectoarelor de teren, colegiul civil a remarcat faptul că, în pct. 1.1 se stabilește pe teritoriul mun.Bălți următoarea ordine de determinare a termenelor de arendă: a loturilor de teren 1-2 ani, pentru șantier de construcție pe perioada construcției obiectului. Reieșind din materialele dosarului clădirea ce se găsește pe terenul arendat se construiește în continuare astfel în anul 2017 gradul de executare a construcției era de 72 %. Astfel contractul nu a depășit perioada construcției obiectului.

La 22 martie 2019 SC „Splendorix” SRL a declarat recurs împotriva deciziei din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea deciziei instanței

de apel și menținerea hotărârii din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

În susținerea recursului a indicat prevederile art. 432 alin. (2), lit. a), b), alin. (3) lit. f), alin. (4) Cod de procedură civilă.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material. La examinarea apelului și în motivarea deciziei contestate, instanța de apel s-a bazat pe prevederile Legii contenciosului administrativ pentru a motiva că recurentul nu era în drept să solicite anularea acordului adițional nr.184/5-588 din 11 august 2014, cu toate că cauza urma a fi examinată în acțiunea civilă generală.

A susținut că instanța de apel nu doar că a aplicat o lege care nu urma a fi aplicată, dar a admis și o altă încălcare și anume a aplicat prevederile Codului civil cu privire la declararea nulă a actului juridic.

A menționat că acordul adițional nr.184/5-588 din 11 august 2014 este nul, deoarece a fost întocmit contrar deciziei nr.2/51 din 24 februarie 2011 în care clar este indicat termenul de dare în arendă a loturilor de teren din mun.Bălți, contrar prevederilor art.905 și 915 Cod civil, art.77 alin. (2), (5) din Legea privind administrarea publică locală or, intimații urmau să încheie un alt contract de arendă cu petrecerea obligatorie a licitației.

A indicat că este neîntemeiată concluzia instanței de apel referitor la faptul că SC „Splendorix” SRL nu este în drept să solicite declararea nulă a acordului adițional, deoarece nu și-a dovedit dreptul său lezat, or, prin nepetrecerea licitației administrația publică locală a încălcat nu doar dreptul SC „Splendorix” SRL, dar și a altor potențiali doritori de a lua în locațiune acest teren. Mai mult, terenul care a fost transmis și exploatat de SRL „Casa Comercială Bulgară” este un teren din domeniul public al unității administrativ teritoriale, iar prin esența lor bunurile din domeniul public sunt destinate uzului public, adică orice persoană se poate folosi de ele conform destinației. Iar transmiterea lor în arendă, doar unei persoane, afectează nu doar drepturile și interesele SC „Splendorix” SRL, dar și tuturor locuitorilor municipiului Bălți.

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 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces conform scrisorii de însoțire la 12 februarie 2019 (f.d. 252, vol.II), și recepționată de către recurent la 14 februarie 2019 (f.d. 253, vol.II).

Prin urmare, recursul declarat de SC „Splendorix” SRL la 22 martie 2019 se consideră a fi depus în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2), (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit

în conformitate cu alin.(2).

Examinând admisibilitatea recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC „Splendorix” SRL, este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvîrșirea 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.

Conform 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC „Splendorix” SRL, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța ierarhic inferioară și nu redă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

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, Colegiul 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 se 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 recursurile declarate nu rezultă încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Cît privește dreptul justițiabilului „de a fi auzit de o instanță”, garantat de art. 6 § 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului, instanța notează că obligația de a motiva o hotărîre judecătorească poate varia în funcție de natura deciziei în cauză (a se vedea *inter alia*, *Helle vs Finlanda*, 19 decembrie 1997, parag.55; *Hansen vs Norvegia*, 2 octombrie 2014, parag.71-74). De fapt în concepția instanței europene, articolul 6 § 1 nu impune motivarea detaliată a deciziei unei instanțe de recurs, care întemeindu-se pe dispozițiile legale specificate, respinge un recurs ca fiind „lipsit de șanse de succes”, ceea ce s-a constatat în cazul de față (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Papaioannou vs Grecia*, 2 iunie 2016, parag.45 sau *Baydar vs Olanda*, 24 aprilie 2018, parag.46).

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 SC „Splendorix” SRL.

În conformitate cu art. 270, 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 Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh