

Dosarul nr. 3ra-583/19

Prima instanță: Jud. Bălți, sediul Central (jud. V. Pădurari)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. A. Gheorghieș, A. Toderăș, E. Bejenaru)

DECIZIE

26 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Mariana Pitic
Iurie Bejenaru
Nina Vascan
Victor Burduh
Nicolae Craiu

examinând recursul 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 contractului de arendă,

împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 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 2 iulie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central,

c o n s t a t ă:

La 17 februarie 2017, Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a depus cerere de chemare în judecată în contencios administrativ împotriva Consiliului municipal Bălți și Primăriei municipiului Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară” cu privire la anularea contractului de arendă.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, fiind gestionara Complexului Comercial „Unic” și conducându-se de prevederile art. 10, 11 alin. (1), 12 din Legea privind accesul la informație nr. 982-XIV din 11 mai 2000, a expediat în adresa Primăriei municipiului Bălți cerere, prin care a solicitat remiterea contractelor și a acordurilor adiționale a celor 3 porțiuni de teren, pe care este amplasată construcția nefinalizată din piața V. Alecsandri 4, terenuri care conform extraselor din Registrul bunurilor imobile aparțin administrației publice locale. Prin răspunsul nr. P-03-12/3942, i s-a comunicat că informația solicitată este cu caracter personal și nu poate fi eliberată.

Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a menționat că, prin acest fapt a fost limitată în accesul la informație și nu cunoaște însuși esența contractelor și a acordurilor adiționale menționate în Registrul bunurilor imobile, respectiv, consideră că actul dat nu i-a fost comunicat.

În continuare, reclamanta a specificat că a expediat în adresa Consiliului municipal Bălți/Primăriei cererea nr. 135 din 1 februarie 2016, prin care a solicitat anularea contractului de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009, încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”. Prin scrisoarea nr. P-03-12/286 din 8 februarie 2016, parvenită la 9 februarie 2016 a fost informată că Primăria municipiului Bălți examinând cererile prelabile nr. 133, 134 și 135 din 1 februarie 2016 referitor la anularea contractelor de arendă nr. 1057 din 23 septembrie 2008, nr. 184 din 7 iunie 2007 și nr. 372 din 23 septembrie 2009 a decis că chestiunea dată va fi soluționată în cadrul comisiei funciare a Primăriei.

În opinia reclamantei răspunsul Primăriei municipiului Bălți nr. P-03-12/286 este unul evaziv și lipsit de temeiuri legale. Or, terenurile cu numerele cadastrale 0300304.714, 0300304.6355 și 0300304.653 sunt proprietate publică, iar pentru a fi date în arendă, conform prevederilor legale în vigoare, era necesar de a fi emisă o decizie a Consiliului municipal Bălți, și, ulterior prin decizie urmau a fi scoase la licitație. Totodată, conform hotărârii nr. 662 din 28 noiembrie 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului licitațiilor „cu reducere”, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de publicarea prealabilă a comunicatului informativ cu privire la licitație.

A relatat că cele trei terenuri fiind formate ca bunuri imobile diferite, astfel accesul în parte la aceste terenuri este dificil sau chiar imposibil, fapt pentru care darea în arendă a unui teren din cele trei, exclude posibilitatea dării în arendă altei persoane decât celei care deja arendează unul din aceste terenuri. Respectiv, scopul urmărit de Primăria municipiului Bălți este darea în arendă a terenurilor în cauză doar unei singure persoane.

Reclamanta a afirmat că anterior, a depus cerere de chemare în judecată, însă pe motiv că nu a fost achitată taxa de stat, aceasta a fost restituită. Iar, la data de 6 februarie 2017 a recepționat încheierea nr. 3rh-9/16 prin care a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată asupra deciziei din 2 noiembrie 2016 a Curții de Apel Bălți.

S-a accentuat că au fost întreprinse măsuri pentru a demonstra examinarea cauzei în procedura contenciosului administrativ și nicidecum în procedura de drept comun.

Reclamanta a solicitat anularea contractului de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009, încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

Prin încheierea din 4 mai 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central a fost schimbată procedura de examinare a cauzei civile, 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 contractului de arendă, din procedura contenciosului administrativ în procedura de drept comun.

Prin încheierea din 19 decembrie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu din partea pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

Prin hotărârea din 2 iulie 2017 a Judecătorei Bălți, sediul Central, acțiunea depusă de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a fost respinsă.

Prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți a fost respinsă cererea de apel depusă de Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată și s-a menținut hotărârea din 2 iulie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Central.

La 20 martie 2019, Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată prin intermediul oficiului poștal a declarat recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 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.

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 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost recepționată de către recurentă la data de 14 februarie 2019.

Prin urmare, instanța de recurs precizează că recursul a fost depus de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată, la 20 martie 2019, cu respectarea termenului indicat la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul 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.

La 5 aprilie 2019, în adresa intimațiilor a fost expediată copia recursului depus de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Prin referința depusă la data de 14 mai 2019, Primăria municipiului Bălți și Consiliul municipal Bălți a solicitat respingerea recursului depus de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

Prin încheierea din 29 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată a fost considerat admisibil, fiind transmis în Colegiul lărgit pentru a fi examinat în fond.

În conformitate cu art. 441 și art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, verificând în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și pasibil de a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

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.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine, la data de 17 februarie 2017 Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată s-a adresat cu prezenta acțiune împotriva Consiliului municipal Bălți și Primăriei municipiului Bălți, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”, solicitând anularea contractului de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009, încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

Instanța de fond, judecând cauza, prin hotărârea 2 iulie 2017, a respins cerere de chemare în judecată depusă de către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

Instanța de apel, verificând legalitatea hotărârii instanței de fond, prin decizia din 18 decembrie 2018, a concluzionat asupra netemeinicii cererii de apel, menținând fără modificări soluția adoptată de către instanța de fond.

Pentru a decide astfel, instanța ierarhic inferioară a constatat că Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată nu este în drept să pretindă la vătămarea unui drept recunoscut de lege, deoarece nu este parte la contractul de arendă încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

Totodată, instanța de judecată a invocat prevederile art. 904 alin. (1) și (2) din Codul civil, conform căruia dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. La expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: și-a onorat anterior obligațiile contractuale, bunul se dă în locațiune pe un nou termen, este de acord cu condițiile contractuale stabilite de locator.

De asemenea, a reținut și dispozițiile art. 915 alin. (2), (3) din Codul civil, care prevede că termenul arendei nu poate fi mai mic de un an. Cu 3 luni înainte de expirarea arendei, arendatorul informează printr-un preaviz arendașul despre nedorința de a prelungi contractul de arendă. Dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul și arendașul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an.

În consecință, instanța de apel a conchis că contractul de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009 și acordurile adiționale nu ar fi contrare normelor imperative ale Legii, or, legiuitorul interzice părților prelungirea prin acordul lor comun a contractelor de arendă, însă elucidează situația când contractul expiră, iar părțile contractante continuă în mod tacit să își îndeplinească obligațiunile asumate la încheierea contractului de arendă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, consideră că concluzia instanței de apel este una pripită.

În favoarea concluziei date se menționează următoarele.

Colegiul judiciar reține că în speță obiect al litigiului este anularea contractului de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009, încheiat între Primăria municipiului Bălți și Societatea cu Răspundere Limitată „Casa Comercială Bulgară”.

Conform prevederilor art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede expres că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Deci, prin urmare, în cazul în care se cere anularea contractului de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009, partea care solicită, urmează să prezinte acest contract, or, art. 130 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Mai mult ca atât, în virtutea principiului nemijlocirii, statuat de art. 25 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța trebuie să cerceteze direct și nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților și intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile și explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio și să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate și al probelor cercetate și verificate în ședință de judecată.

Reieșind din materialele cauzei, se precizează că, instanța de judecată contrar dispozițiilor legale a examinat legalitatea contractului de arendă nr. 372 din 23 septembrie 2009, fără ca acesta să fie prezentat și cercetat în instanța de judecată, întru respectarea principiului nemijlocirii și contradictorialității, adică fără a cerceta obiectul litigiului.

În contextul dat, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în jurisprudența sa constantă, Convenția nu reglementează regimul probelor, ca atare (Mantovanelli împotriva Franței, pct. 34). Admisibilitatea probelor și aprecierea acestora sunt în primul rând de competența dreptului intern și a instanțelor naționale [García Ruiz împotriva Spaniei (MC), pct. 28]. Situația este similară în ceea ce privește forța probatorie și sarcina probei [Tiemann împotriva Franței și Germaniei (dec.)]. Tot, instanța națională este cea care apreciază utilitatea probelor propuse [Centro Europa 7 SRL și Di Stefano împotriva Italiei (MC), pct. 198].

Cu toate acestea, conform Convenției, caracterul echitabil al procedurii este evaluat în lumina întregii proceduri, în special a modului în care au fost colectate probele [Elsholz împotriva Germaniei (MC), pct. 66]. Prin urmare, trebuie să se asigure că

mijloacele de probă au fost prezentate astfel încât să asigure un proces echitabil (Blucher împotriva Republicii Cehe, pct. 65).

Tot, în acest context, Colegiul reține și prevederile art. 118 alin. (5) din Codul de procedură civilă, conform căruia, instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Or, de fapt, administrarea probelor reprezintă cel mai important și cel mai hotărâtor moment, în derularea unui proces civil, deoarece numai pe baza probelor ce se administrează, judecătorul își formează convingerea cu privire la litigiul dedus judecării.

Din considerentele menționate și având în vedere că s-a constatat o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui prezenta cauză civilă la rejudecare în Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecători.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. c) din Codul 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 către Societatea Comercială „Splendorix” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează decizia 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, 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 contractului de arendă, și se remite cauza spre rejudecare în Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru

Nina Vascan

Victor Burduh

Nicolae Craiu