

Dosarul nr. 2rac-350/19

Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul Rîșcani (jud. M. Săjin)

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

## DECIZIE

18 decembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecători

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Victor Burduh

Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de către Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Igor Ciuru

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stînca-Nord” cu privire la declararea nulității contractului de arendă și a acordurilor adiționale

împotriva deciziei din 9 aprilie 2019 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Stînca-Nord”, casată hotărârea din 27 septembrie 2018 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată

constată:

La 28 ianuarie 2015, SRL „Stînca-Nord” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani cu privire la restituirea sumei și prelungirea contractului de arendă.

În motivarea acțiunii a invocat că la 23 august 2013, Consiliul sătesc Horodiște r-nul Rîșcani, prin decizia nr. 3/1 cu privire la elaborarea proiectului planului geometric al terenului cu suprafața de 17,0 ha, contul 309, a decis elaborarea proiectului planului geometric al terenului nominalizat.

La 30 septembrie 2014, prin decizia nr. 04/06 din 30 septembrie 2014 cu privire la atribuirea în arendă a bunului proprietate publică, a fost decis a accepta transmiterea bunului public în arendă pe un termen de 25 ani prin licitație.

Conform procesului-verbal privind organizarea și desfășurarea licitației din 6 noiembrie 2013, SRL „Stînca-Nord” a fost numit câștigătorul licitației pentru obținerea dreptului de arendă.

A remarcat că la 7 noiembrie 2013, SRL „Stînca-Nord” a transferat pe contul Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani suma de 62 500 de lei.

În aceeași zi, a fost încheiat contractul de arendă pe un termen de 25 ani, care a fost înregistrat la Oficiul Cadastral teritorial Rîșcani la 11 noiembrie 2013.

Conform prevederilor pct. 2 din contractul nr. 13 din 7 noiembrie 2013 este stipulat că terenurile arendate vor fi folosite pentru exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

A relatat că după semnarea contractului, SRL „Stînca-Nord” s-a adresat la Consiliul sătesc Horodiște r-nul Rîșcani pentru a accepta schimbarea destinației terenului arendat, dar consiliul a refuzat categoric, agitând oamenii din comunitate. Conform legislației naționale proiectele de decizie se examinează înainte de a fi adoptate.

În conformitate cu actele încheiate de către autoritatea executivă și adoptate de autoritatea deliberativă, SRL „Stînca-Nord” a perfectat actele necesare pentru expertiza terenului și participarea la concursul organizat de Ministrul Mediului al RM pentru obținerea dreptului de extragere a substanțelor mineral utile și a licenței. Pentru participarea și perfectarea acestor acte SRL „Stînca-Nord” a cheltuit sume enorme de mijloace financiare.

A comunicat că la 17 martie 2014, prin decizia nr. 02/01, a fost respinsă cererea SRL „Stînca-Nord” de acceptare a schimbării destinației terenului, deși în cadrul ședinței Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani, cinci consilieri din nouă au decis permiterea expunerii la licitație a terenului cu dreptul de schimbare a destinației pentru crearea unei cariere.

Astfel, la 23 decembrie 2014, Curtea de Apel Bălți a recunoscut ilegal refuzul Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani și a obligat Consiliul local Horodiște să înainteze Guvernului RM propunere privind modificarea categoriei de destinație a terenului cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 4,2030 ha, situată în extravilanul sat. Horodiște r-nul Rîșcani din teren cu destinație agricolă în teren pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

A menționat că în instanța de judecată se află pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Stînca-Nord” cu privire la anularea deciziei nr. 03/02 din 23 mai 2014 cu privire la schimbarea destinației terenului agricol, prin care autoritatea deliberativă a refuzat acceptarea schimbării destinației terenului.

Totodată, a precizat că în ședința de judecată, reprezentantul Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani, Valentina Lungu a înaintat o cerere reconvențională prin care a solicitat declararea nulă a contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013.

Astfel, după semnarea contractului și transferul sumei de 62 500 de lei, SRL „Stînca-Nord” nu s-a putut folosi de acest teren, ci a cheltuit pentru servicii de reprezentare în instanța de judecată și alte cheltuieli.

A reiterat că SRL „Stînca-Nord” a încheiat contractul de prestarea serviciilor de prelucrare a materiei prime, iar SRL „Feodora” a încheiat cu ИПП „Компания ИИГВАР” contract de livrare a mărfii pentru prelucrare în sumă de 229 000 de dolari SUA.

Din cauza acestei tergiversări, SRL „Stînca-Nord” a ratat sume mari de bani.

A mai notat că în cadrul ședinței de judecată la Curtea de Apel Bălți, reprezentantul Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani nu a prezentat nicio probă veridică și pertinentă care ar confirma că folosirea terenului menționat pentru exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile este în contradicție cu interesul public al satului Horodiște, argumentul dat fiind pur declarativ.

În adresa Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani a fost înaintată o cerere prealabilă prin care SRL „Stînca-Nord” a solicitat restituirea sumei de 62 500 de lei achitată pentru plata de arendă pentru perioada 7 noiembrie 2013 – 7 noiembrie 2014, dar până în prezent nu a primit niciun răspuns.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 32, 166-167 CPC, art. 911, 921 Cod civil, art. 41 Cod funciar, art. 16, 19, 28 din Legea cu privire la arenda în agricultură.

A solicitat admiterea acțiunii, restituirea sumei de 62 500 de lei de către Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani achitată cu titlu de plată de arendă a terenului care nu a fost folosit conform destinației prevăzute în contract în perioada 2013 - 2014 și prelungirea termenului de arendă a terenului cu un an după expirare, deoarece terenul nu a fost folosit în perioada 2013 - 2014.

La 16 septembrie 2015, Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Stînca-Nord” cu privire la declararea nulității contractului de arendă.

În motivarea acțiunii a invocat că potrivit deciziei Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani nr. 04-06 din 30 septembrie 2013 s-a decis ca suprafața de 16,913 ha, numărul cadastral 7131105.150, amplasat în extravilanul sat. Horodiște r-nul Rîșcani, să fie transmis în arendă pe un termen de 25 ani, în baza licitației publice la prețul nominal de 50 000 de lei.

Ulterior, în temeiul cererii din 4 noiembrie 2013, SRL „Stînca-Nord” a solicitat să participe la licitație de dare în arendă a terenului agricol cu suprafața de 16,913 ha, numărul cadastral 7131105.150, amplasat în extravilanul sat. Horodiște r-nul Rîșcani, care aparține administrației publice locale din sat. Horodiște r-nul Rîșcani.

Respectiv, în Monitorul Oficial nr. 228-232 (4546-4550) a fost publicat anunțul prin care Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani a anunțat că pe data de 6 noiembrie 2013 ora 10:00, în incinta primăriei va avea loc licitația de dare a unui teren agricol sectorul nr. 7131105.150 cu suprafața de 16.913 ha la prețul de scoatere la licitație de 50 000 de lei (arendă).

A menționat că în baza procesului-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, pârâtul a fost desemnat câștigător al licitației din 6 noiembrie 2013, iar potrivit pct. 5 din procesul-verbal menționat, Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, în persoana primarului Vasile Gorodișcean a fost desemnat să transmită în arendă terenul cu destinație agricolă pe un termen de 25 ani câștigătorului licențiat.

A comunicat că la 10 martie 2014, pârâtul a depus la Consiliul sătesc Horodiște r-nul Rîșcani o cerere scrisă prin care a solicitat schimbarea destinației terenului agricol care a fost transmis acestuia în arendă pe un termen de 25 ani, în legătură cu extragerea substanței minerale utile a zăcămintului de calcar brut și

construcția pe terenul agricol transmis în arendă a unei fabrici de spargere și sortare a calcarului brut.

Drept urmare, a fost convocată ședința extraordinară a Consiliului sătesc Horodiște, la care consilierii, consultând în prealabil locuitorii satului, au adoptat decizia nr. 02/01 din 17 martie 2014 potrivit căreia cererea SRL „Stînca - Nord” a fost respinsă.

În susținerea cererii de chemare în judecată a invocat nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 din motiv că actul juridic încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor care cade sub incidența nulității absolute prevăzute de art. 226 Cod civil.

A specificat că, deși primarul Vasile Gorodișcean a fost desemnat să transmită terenul agricol în arendă, acesta a acționat în lipsa împuternicirilor corespunzătoare, în fapt, stipulând în contractul de arendă că terenul agricol se transmite pentru exploatare minieră și extragerea substanțelor minerale utile.

În acest context, a precizat că pârâtul, făcând abuz de drepturile materiale, intenționează să schimbe destinația terenului din agricol în teren cu destinație de exploatare minieră fără acordul proprietarului, iar faptul că SRL „Stînca - Nord” a cunoscut că primarul nu este împuternicit să transmită imobilul din speță în scopuri de exploatare minieră este dovedit prin cererea din 10 martie 2014, prin care ultimul a solicitat schimbarea destinației terenului agricol primit în arendă.

Comportamentul de rea intenție a pârâtului derivă din însăși solicitarea acestuia, care în opinia reclamantului, contravine art. 71 Cod funciar.

A atenționat că schimbarea destinației terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX nu va fi posibilă atât timp cât cele trei condiții prevăzute de art. 71 Cod funciar nu vor fi îndeplinite cumulativ.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 226 Cod civil, art. 71 Cod funciar, art. 6, 112 alin. (1), 114 din Constituția RM.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 încheiat între Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani și SRL „Stînca - Nord” ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor.

La 23 februarie 2016, Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Igor Ciuru a depus cerere de completare a cererii de chemare în judecată împotriva SRL „Stînca-Nord”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, solicitând admiterea acesteia și declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 încheiat între Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani și SRL „Stînca - Nord” ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor.

Suplimentar a precizat că în pofida deciziei nr. 04/06 din 30 iunie 2013, în care expres este indicat că se transmite în arendă teren cu destinație agricolă și a faptului că primarul Vasile Gorodișteanu a fost obligat să execute întocmai decizia menționată și nu a avut împuterniciri să semneze, să introducă sau să admită în contractul de arendă o clauză contrară deciziei Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani nr. 04/06 din 30 iunie 2013, ultimul a semnat, cu depășirea împuternicirilor pe care le-a avut contractul nr. 13 din 7 noiembrie 2013 în care este indicat că terenul

arendat va fi folosit pentru exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

Așadar, primarul Vasile Gorodișteanu a semnat contractul contestat cu încălcarea limitei împuternicirilor pe care le-a avut în baza deciziei Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani nr. 04/06 din 30 septembrie 2013.

Totodată, prin semnarea contractului menționat, primarul Vasile Gorodișteanu și-a depășit atribuțiile de serviciu, semnând un act care a depășit în mod vădit limite drepturilor și atribuțiilor acordate de lege și care contravine intereselor publice, încălcând astfel, prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, comițând contravenția prevăzută de art. 313 Cod contravențional.

Faptul că primarul Vasile Gorodișteanu a semnat contractul de arendă cu depășirea limitelor împuternicirilor pe care le-a avut, a fost recunoscut însăși de primarul în fața Consiliului sat. Horodiște r-nul Rîșcani.

A precizat că prin decizia din 20 mai 2015 a Judecătoriei Rîșcani, Vasile Gorodișteanu a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 313 Cod contravențional, iar prin decizia irevocabilă din 28 octombrie 2015 a Curții de Apel Bălți, a fost respins recursul declarat împotriva deciziei din 20 mai 2015 a Judecătoriei Rîșcani.

A subliniat că contractul nr. 13 din 7 noiembrie 2013 este contrar intereselor publice ale comunității din sat. Horodiște r-nul Rîșcani.

A comunicat că la 17 martie 2013, a avut loc adunarea extraordinară a grupului de inițiativă a sat. Horodiște r-nul Rîșcani cu ordinea de zi deschiderea carierei pe teritoriul Primăriei sat. Horodiște, la care au participat 85 de persoane.

Conform procesului-verbal nr. 1 al adunării extraordinare a grupului de inițiativă a sat. Horodiște r-nul Rîșcani, în urma dezbaterilor s-a hotărât:

- de a nu permite schimbarea destinației terenurilor;
- de a nu permite construcția fabricii de prelucrare a petrei (carierei);
- de a obliga să niveleze pământul și să-l aducă la starea normală cum a fost și până la începutul săpăturilor.

Prin încheierea din 29 decembrie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, cererile de chemare în judecată au fost conexate într-un singur proces.

La 7 mai 2018, Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Igor Ciuru a mai depus o cerere de completare a acțiunii, solicitând declararea nulității absolute a acordului adițional nr. 1 din 13 martie 2015 și a acordului adițional nr. 2 din 27 aprilie 2015 încheiate între Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord” ca fiind încheiate cu încălcarea limitei împuternicirilor.

Prin încheierea din 16 iulie 2018 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani, a fost admis renunțul SRL „Stînca-Nord” la capătul cerințelor privind restituirea sumei pentru arendă și prelungirea termenului contractului de arendă.

A fost încetat procesul în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a SRL „Stînca-Nord” împotriva Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani cu privire la restituirea sumei pentru arendă și prelungirea contractului de arendă.

Prin hotărârea din 27 septembrie 2018 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani, a fost admisă parțial acțiunea Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani.

A fost constatată nulitatea absolută a sintagmei „exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile” din punctul 2 din contractul de arendă a terenurilor nr. 13 din 7 noiembrie 2013 încheiat între Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”, a acordului adițional nr. 1 din 13 martie 2015 și a acordului adițional nr. 2 din 27 aprilie 2015 încheiate între Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”.

În rest, pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate.

Au fost încasate de la Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani în beneficiul SRL „Stînca - Nord” cheltuielile de judecată pentru asistență juridică în mărime de 13 000 de lei.

A fost încasată de la Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 100 de lei.

Prin decizia din 9 aprilie 2019 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, admis apelul declarat de SRL „Stînca - Nord”, casată hotărârea din 27 septembrie 2018 a Judecătorei Drochia sediul Rîșcani și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Au fost încasate în beneficiul SRL „Stînca-Nord” de la Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani cheltuielile de judecată în mărime de 15 000 de lei.

La 12 iulie 2019, prin intermediul Oficiului Poștal, Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Igor Ciuru a declarat recurs împotriva deciziei din 9 aprilie 2019 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii, precum și încasarea din contul intimatului a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și neîntemeiată, deoarece instanța de apel a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate la materialele cauzei, fiind încălcate astfel prevederile art. 130 CPC și nu s-a expus asupra alegațiilor avocatului Igor Ciuru cu privire la faptul că contractul de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 220 Cod civil.

A considerat că concluzia instanței de apel de a reține drept probă copia extrasului din procesul-verbal nr. 4 al ședinței ordinare a Consiliului sătesc Horodiște r-nul Rîșcani din 30 septembrie 2013, ce de fapt confirmă că SRL „Stînca-Nord” era încrezut de faptul că terenul expus în lot la licitație urma a fi folosit pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale este una eronată și nu coroborează cu probele prezente la materialele cauzei.

A remarcat că toate actele prezente la materiale cauzei probează contrariul, și anume, potrivit extrasului din procesul-verbal nr. 4 al ședinței ordinare a Consiliului sătesc Horodiște din 30 septembrie 2013 s-a decis transmiterea bunului public în arendă pe un termen de 25 ani, teren cu suprafață de 16,913 ha, cu nr. cadastral XXXXX amplasat în extravilanul localității prin licitație publică cu prețul inițial de scoatere la licitație 50 000 de lei și a fost delegată primarului perfectarea actelor necesare pentru expunerea la licitație a acestui bun, conform prevederilor pct. 12 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 136

din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere.

Terenul respectiv, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile XXXXX, anexat la materialele cauzei, are mod de folosință agricol și nu pentru exploatare minieră așa cum pretinde instanța de apel că era încrezut SRL „Stînca-Nord”.

Actele au fost perfectate și bunul menționat a fost expus la licitație potrivit anunțului din Monitorul Oficial desfășurarea licitației de dare în arendă a unui teren agricol, sectorul nr. XXXXX, suprafața 16,913 ha, prețul de scoatere la licitație 50 000 de lei (arenda).

Iar potrivit procesului-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, cu conținutul căruia SRL „Stînca-Nord”, câștigătorul licitației a făcut cunoștință, la pct. 5 și 6 se menționează că Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani în persoana primarului sat. Horodiște, Vasie Gorodișteanu, conform deciziei nr. 04/06 din 30 septembrie 2013 a Consiliului sat. Horodiște transmite terenul cu destinație agricolă, în arendă pe un termen de 25 ani în baza contractului de arendă care urmează a fi semnat timp de 15 zile de la data organizării licitației.

A precizat că arendatorul, adică SRL „Stînca-Nord”, potrivit aceluiași proces-verbal se obligă să semneze contractul de arendă a bunului perfectat de Primăria sat. Horodiște în calitate de arendaș și proprietar, conform legislației, condițiilor licitației și prezentului proces-verbal.

A specificat că în circumstanțele în care intimatul a avut acces la documentele privind bunul scos la licitație, a participat la licitație și a câștigat licitația privind darea în arendă a unui bun cu destinație agricolă, nu poate fi vorba despre încredere a SRL „Stînca-Nord” că terenul expus în lot la licitație urma a fi folosit pentru explorarea miniere pentru extragerea substanțelor minerale utile.

Totodată, a evidențiat că atât SRL „Stînca-Nord”, cât și primarul Vasile Gordișteanu, la o zi de la întocmirea procesului-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, adică la 7 noiembrie 2013, semnează, contrar condițiilor licitației și procesului-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013, contractul nr. 13 de arendă a terenurilor cu modul de folosință exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

În aceste acțiuni instanța de apel nu vede reaua-credință a intimatului și a concluzionat că Primăria nu a confirmat prin probe concludente reaua-credință a SRL „Stînca-Nord” la încheierea contractului de arendă în cauză.

Toate probele la materiale cauzei demonstrează că anume cu rea-credință a acționat atât SRL „Stînca-Nord”, cât și primarul Vasile Gordișteanu, iar instanța de apel a dat o apreciere arbitrară acestor probe, motivarea soluției pronunțate de instanța de apel nu coroborează cu celelalte probe anexate la materialele cauzei și nu are niciun suport probatoriu.

Or, din materiale cauzei rezultă că SRL „Stînca-Nord” era în cunoștință de cauză că participă la licitarea unui bun cu destinației agricole.

În această ordine de idei, a menționat că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele recurentului și anume, hotărârea din 20 mai 2015 a Judecătoriei Rîșcani în privința lui Gorodișteanu Vasile prin care ultimul a fost recunoscut vinovat

de comiterea contravenției prevăzute de art. 313 Cod contravențional și decizia irevocabilă din 28 octombrie 2015 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins recursul avocatului Svetlana Chirilenco împotriva deciziei din 20 mai 2015 a Judecătoriei Rîșcani.

A învederat că anume aceste probe demonstrează faptul că Vasile Gorodiștean și-a depășit atribuțiile de serviciu prin semnarea contractului de arendă în care este inclus că modul de folosință exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile și nu agricolă, cum a decis Consiliul local.

Aceste probe și cele invocate mai sus demonstrează că suntem în prezența art. 226 Cod civil, când actul juridic contestat este lovit de nulitate relativă, deoarece este încheiat cu încălcarea limitelor împuternicirilor.

A obiectat că instanța de apel nu s-a expus asupra alegațiilor avocatului Igor Ciuru cu privire la faptul că contractul de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 220 Cod civil, or, în ședința de judecată avocatul Igor Ciuru a invocat art. 220 alin. (1) Cod civil.

În acest sens, a notat că primarul a semnat contractul contestat cu încălcarea limitelor împuternicirilor pe care le-a avut, depășind atribuțiile acordate prin lege prevăzute la art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea privind administrația publică locală.

A precizat că nu există niciun act la materiale cauzei prin care primarul Vasile Gorodișteanu să fi fost împuternicit să semneze contractul nr. 13 din 7 noiembrie 2013.

La 19 august 2019, Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani a depus recurs suplimentar, prin care la fel a solicitat, admiterea recursului.

În motivarea acestuia a invocat că SRL „Stînca-Nord” intenționează să construiască o carieră de piatră pe teritoriul sat. Horodiște, conform contractului nr. 13 din 7 noiembrie 2013, iar despre intenția respectivă nu s-a discutat la ședințele consiliului local.

Consătenii, dar și unii din consilieri (din fostul mandat) nu au știut despre cele menționate, iar fostul primar Vasile Gorodiștean a semnat contractul de arendă fără să informeze consiliul local.

A remarcat că această informație a ieșit la iveală în anul 2014, astfel că la 17 martie 2014 a avut loc prima adunare a grupului de inițiativă din sat. Horodiște r-nul Rîșcani.

A subliniat că consătenii și-au expus ferm că sunt împotriva construcției carierei și a exploatării miniere pentru extragerea substanțelor minerale utile.

A comunicat că despre problema dată a scris și ziarul „Natura”, fiind invitat și TV-7, unde au vorbit de mai multe ori despre frumusețea plaiului natal și distrugerile care le va aduce o carieră de piatră.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 16 mai 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 138 vol. III), fiind recepționată de către Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani

la data de 20 mai 2019 și de către avocatul Igor Ciuru la data de 27 mai 2019, ceea ce se confirmă prin avizele de recepție anexate la dosar (f. d. 140, 142 vol. III).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 12 iulie 2019 în termenul legal.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs constată că, contrar prevederilor art. 239 CPC și art. 241 alin. (5) CPC, decizia instanței de apel este una nemotivată, iar concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator reținut de prima instanță, precum și normele de drept ce reglementează acest aspect.

Or, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunilor în cauză, instanța de recurs reține că, contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se în mod selectiv la unele erori comise de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Astfel, materialele cauzei atestă că prin decizia nr. 04/06 din 30 septembrie 2013 „Cu privire la atribuirea în arendă a bunului proprietate publică”, Consiliul sătesc Horodiște a decis transmiterea în arendă pe un termen de 25 de ani

a bunului public, terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în extravilanul localității, prin licitație publică cu prețul inițial de scoatere la licitație 50000 de lei (f. d. 45 vol. II).

Potrivit procesului-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, SRL „Stînca-Nord” a fost desemnat câștigător al licitației (f. d. 48 vol. II).

La 7 noiembrie 2013, Primăria satului Horodiște raionul Rîșcani, reprezentată de primarul Vasile Gorodișcean și SRL „Stînca-Nord” au semnat contractul de arendă nr. 13, în care este indicat că terenul arendat va fi folosit pentru exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile (f. d. 49-51 vol. II).

În urma adunării extraordinare a grupului de inițiativă al satului Horodiște din 17 martie 2014, s-a hotărât unanim, cu votul a 85 de persoane: (i) de a nu permite schimbarea destinației terenurilor; (ii) de a nu permite construcția fabricii de prelucrare a pietrei (carierei); (iii) de a obliga să niveleze pământul și (iv) să-l aducă la starea normală cum a fost până la începutul săpăturilor (f. d. 57-58 vol. II).

Prin decizia nr. 02/01 din 17 martie 2014, Primăria satului Horodiște raionul Rîșcani a fost respinsă cererea SRL „Stînca-Nord” și s-a refuzat schimbarea destinației terenului respectiv din „agricol” în „exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor miniere utile”.

Ulterior, prin decizia definitivă și irevocabilă din 23 decembrie 2014, a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului și Primăriei Horodiște r-nul Rîșcani, intervenient principal SRL „Stînca-Nord” cu privire la contestarea actului administrativ și la cererea intervenientului principal SRL „Stînca-Nord” împotriva Consiliului și Primăriei Horodiște r-nul Rîșcani cu privire la contestarea actului administrativ, a fost recunoscut ilegal refuzul Primăriei satului Horodiște raionul Rîșcani de a modifica destinația terenului și de a obliga autoritatea publică de a face demersurile necesare pentru admiterea cererii înaintate de către SRL „Stînca-Nord” (f. d. 53-64 vol. II).

Înaintând prezenta acțiune în instanța de judecată, Primăria satului Horodiște raionul Rîșcani, a pretins că primarul Gorodișcean Vasile nu a avut împuterniciri legale de a încheia contractul de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013, precum și acordurile adiționale din 13 martie 2015 și 27 aprilie 2015, în acest sens, a solicitat declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 și a acordurilor adiționale nr. 1 și nr. 2 din 13 martie 2015, respectiv, 27 aprilie 2015.

Verificând hotărârea atacată cu apel, prin prisma respectării cerințelor legale cu privire la indicarea motivelor de fapt și de drept care au format convingerea instanței, este de menționat că instanța de apel a constatat că actul juridic civil încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor este lovit de nulitate relativă, dar nu de nulitate absolută și în mod corespunzător, contractul de arendă putea fi declarat nul dacă Primăria satului Horodiște raionul Rîșcani care invocă nulitatea va demonstra că SRL „Stînca-Nord” cunoștea sau trebuia să cunoască despre limitările impuse printr-un contract sau prin actul de constituire al persoanei juridice, și anume, faptul că primarul satului Horodiște, Gorodișcean Vasile, nu era împuternicit de a-l semna.

A mai conchis instanța de apel că reieșind din extrasul din procesul-verbal nr. 4 al ședinței ordinare al Consiliului sătesc Horodiște din 30 septembrie 2013, instanța de apel a constatat că apelantul-pârât SRL „Stînca-Nord” era încrezut de faptul că terenul expus în lot la licitație urma a fi folosit pentru explorarea miniere pentru extragerea substanțelor minerale utile, așadar, prin semnarea contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013, SRL „Stînca-Nord” nu a pus la dubii atribuțiile primarului (vol. II, f. d. 115-116).

La o astfel de concluzie instanța de apel a ajuns, însă, fără a da o examinare clară deciziei Consiliului sătesc Horodiște raionul Rîșcani nr. 04-06 din 30 septembrie 2013 și extrasului din procesul-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, potrivit căror terenul din speță are destinație agricolă, având în vedere că instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărârea sa motivele privind admiterea unor probe și respingerea altora, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) CPC.

De altfel, pentru a elucida aspectele abordate în cererea de recurs, Colegiul lărgit va raporta circumstanțele de fapt ale speței la normele de drept material în vigoare la data încheierii contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 și a acordurilor adiționale nr. 1 și nr. 2 din 13 martie 2015, respectiv, 27 aprilie 2015. La conturarea acestei ipoteze, conform art. 7 alin. (1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Astfel, litigiul se va axa pe Codul civil în vigoare până la republicarea acestuia din 1 martie 2019.

La acest capitol, potrivit art. 216 alin. (1) raportat la art. 217 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Dimpotrivă, nulitatea relativă este reglementată de art. 216 alin. (2) și art. 218 din același text de lege. Respectiv, actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă). Nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Astfel, în temeiul art. 226 Cod civil, în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sunt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări.

În vederea echilibrării intereselor concurente, Colegiul relevă că pretinsa cauză de nulitate a contractului de arendă se referă la limitarea împuternicirilor oferite lui Vasile Gorodișcean în virtutea funcției deținute și se încadrează în dispozițiile legale ce țin de nulitatea relativă, și anume, art. 226 Cod civil.

Or, în cazul în care împuternicirile organului persoanei juridice (primarul) sunt limitate prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin lege sau

cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul.

Cu toate acestea, Colegiul lărgit învederează că legislatorul a introdus o condiție esențială pentru a face uz de nulitatea relativă, aceasta urmând fi aplicată numai în cazul în care se demonstrează că SRL „Stînca-Nord” a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Astfel fiind, pentru a stabili această împrejurare, instanța de apel urma să depună diligență maximă la examinarea circumstanțelor în care s-a încheiat contractul de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013.

Pe când, omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, direct indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

În speță, se va menționa și faptul că, deși instanța de apel și-a fundamentat concluzia pe extrasul din procesul-verbal nr. 4 al ședinței ordinare a Consiliului sătesc Horodiște din 30 septembrie 2013, prin care reprezentantul SRL „Stînca-Nord” și-a prezentat intenția sa de a construi o carieră de piatră, cu asigurarea sătenilor cu locuri de muncă, instanța de apel a trecut cu vederea și a lăsat fără examinare argumentele reprezentantului Primăriei satului Horodiște raionul Rîșcani invocate în cererea de apel, precum că SRL „Stînca-Nord” a cunoscut că destinația terenului luat în arendă era agricolă, iar în corespundere cu decizia Consiliului sătesc Horodiște raionul Rîșcani nr. 04-06 din 30 septembrie 2013 și extrasului din procesul-verbal nr. 2 din 6 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, contractul de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 nu putea conține clauza contractuală potrivit căreia terenurile arendate vor fi folosite pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

Elucidarea aspectelor menționate, însă, este cu atât mai importantă cu cât, având în vedere scopul juridic urmărit de art. 226 Cod civil, este important de a determina percepția pe care a avut-o SRL „Stînca-Nord” în momentul negocierii și semnării contractului de arendă, mai cu seamă că SRL „Stînca-Nord” nu a negat că nu avut acces la documentele privind caracteristicile principale ale bunului scos la licitație.

Împrejurările descrise însă urmau a fi cercetate minuțios de către instanța de apel, în vederea stabilirii certe și definitive a circumstanțelor relevante pentru soluționarea justă a cauzei.

Ca urmare, este indubitabil că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță.

În respectivul sens, se accentuează că prin neexpunerea de către instanță asupra tuturor argumentelor și probelor invocate, se constată nerespectarea la caz a standardelor unui proces echitabil garantate de art. 6 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care prezumă dreptul la o hotărâre motivată, instanța judecătorească fiind obligată a se expune asupra tuturor obiecțiilor invocate de către subiecți.

Prin urmare, din perspectiva celor expuse, este de observat că decizia instanței de apel nu se circumscrie exigențelor art. 239 -241 CPC, în condițiile în care nu sunt analizate raporturile juridice dintre părți prin prisma susținerilor, apărărilor și probelor din dosar, inclusiv asupra existenței abaterilor de la legalitate.

De aceea, motivarea hotărârii trebuie să fie clară, concisă și concretă în concordanță cu probele și actele de la dosar, ea constituind astfel o garanție pentru părțile din proces în fața eventualului arbitriu judecătoresc și, de altfel, singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a se putea exercita controlul judiciar.

Pe de altă parte, nemotivarea unei hotărâri judecătorești echivalează practic cu soluționarea procesului fără a intra în fondul acțiunii, de natură să justifice casarea cu trimitere spre rejudecare.

Față de cele de preced, 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 remite cauza spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând cauza, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Primăria sat. Horodiște r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Igor Ciuru.

Se casează decizia din 9 aprilie 2019 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei sat. Horodiște r-nul Rîșcani împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stînca-Nord” cu privire la declararea nulității contractului de arendă și a acordurilor adiționale, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecători

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Victor Burduh

Nicolae Craiu