

ÎNCHEIERE

05 august 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Tudor Bondari,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Tudor Bondari împotriva Primăriei municipiului Strășeni și Consiliului municipal Strășeni cu privire la contestarea clauzelor contractului de arendă funciară și modificarea procesului-verbal privind rezultatele licitării,

împotriva deciziei din 04 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Tudor Bondari și a fost menținută hotărârea din 26 iunie 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul central,

constată:

La 28 septembrie 2017 Tudor Bondari a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Strășeni cu privire la contestarea clauzelor contractului de arendă funciară și modificarea procesului-verbal privind rezultatele licitării.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 27 februarie 2017 a încheiat cu Primăria mun. Strășeni contractul de arendă funciară nr. 708, în baza căruia i-a fost transmis în arendă terenul cu suprafața de 0,3546 ha, cu nr. cadastral xxxx.

A menționat că, în baza procesului-verbal privind rezultatele licitării nr.02/02-04 din 15 februarie 2017 i-a fost stabilită plata de arendă a terenului în mărime de 3000 de lei/anual.

A susținut că, conform pct. 3.3 din contractul de arendă funciară enunțat, i-a fost stabilită plata anuală a impozitului funciar pentru terenului arendat în mărime de 70,90 de lei.

A afirmat că, după încheierea contractului de arendă funciară nr. 708 din 27 februarie 2017, a consultat specialiștii în domeniul funciar din cadrul Institutului de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului „Nicolae Dimo” din municipiul Chișinău, care în urma efectuării unor investigații pedologice în scopul aprecierii notei de bonitate a lotului de teren au stabilit că, nota medie ponderată de bonitate

pe sectorul de teren cu nr. cadastral 8001216380, cu suprafața de 0,3546 ha, situat în extravilanul municipiului Strășeni constituie 30,59 de puncte. Astfel, nota de bonitate de 49 de puncte, indicată în actul de predare-preluare a terenului cu nr.cadastral xxxx, cu suprafața de 0,3546 ha, care este parte componentă a contractului de arendă funciară nr. 708 din 27 februarie 2017, este cu mult mai mare decât cea calculată de specialiștii din cadrul Institutului de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului „Nicolae Dimo” din municipiul Chișinău.

A considerat că, prețul inițial de arendă funciară a terenului enunțat este cu mult mai mic decât cel care a fost indicat de pârât în procesul-verbal privind rezultatele licitării nr. 02/02-04 din 15 februarie 2017.

A relevat că, la 14 iulie 2017 a depus o cerere la Primăria mun. Strășeni, prin care a solicitat recalcularea cuantumului minim al plății pentru arenda terenului cu suprafața de 0,3546 ha, cu nr. cadastral xxxx, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte, modificarea pct. 2 din procesul-verbal nr. 02/02-04 din 15 februarie 2017, cu indicarea prețului inițial de arendă a bunului, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte, în loc de 49 de puncte; micșorarea impozitului funciar anual pentru terenul arendat indicat la pct. 3.3 din contractul de arendă funciară nr.708 din 27 februarie 2017, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte.

A invocat că, prin răspunsul nr. 857 din 08 august 2017, pe care l-a primit prin intermediul oficiului poștal la 30 august 2018, pârâtul l-a informat că, legislația Republicii Moldova nu prevede reducerea plății de arendă a bunului imobil câștigat la licitația publică cu strigare.

A declarat că, la calcularea plății pentru arendă, arendatorul nu s-a conformat prevederilor Legii nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură.

A solicitat obligarea Primăriei mun. Strășeni de a recalcula cuantumul minim al plății pentru arenda terenului cu suprafața de 0,3546 ha, cu nr. cadastral xxxx, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte, de a modifica pct.2 din procesul-verbal nr.02/02-04 din 15 februarie 2017, cu indicarea prețului inițial de arendă a bunului, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte, în loc de 49 de puncte, de a micșora plata pentru arenda terenului, indicată la pct. 3.1 din contract, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte și de a micșora plata anuală a impozitului funciar pentru terenul arendat indicat la pct. 3.3 din contractul de arendă funciară nr. 708 din 27 februarie 2017, reieșind din nota medie ponderată de bonitate de 30,59 de puncte și încasarea de la Primăria mun. Strășeni a cheltuielilor ce țin de investigațiile pedologice efectuate, la cererea sa, de către Institutul de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului „Nicolae Dimo” și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 07 mai 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central a fost admisă acțiunea depusă de către Tudor Bondari.

Prin decizia din 11 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către Primăria mun. Strășeni, reprezentată de către avocatul Gheorghe Sclifos, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost restituită cauza spre rejudecare în primă instanță.

Prin încheierea din 15 ianuarie 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul central a

fost atras în proces Consiliul municipal Strășeni în calitate de copârât.

Prin hotărârea din 26 iunie 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul central a fost respinsă acțiunea depusă de către Tudor Bondari ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 04 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către Tudor Bondari și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Instanța de apel a reținut că, la încheierea contractului de arendă funciară nr.708 din 27 februarie 2017, Primăria mun. Strășeni și Consiliul municipal Strășeni au ținut cont de art. 17 alin. (2) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare la momentul încheierii contractului), care prevedea că, plata pentru arendă se determină în funcție de suprafața terenului arendat, de bonitate, de relief și de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al terenului arendat.

La caz, instanța de apel a menționat că, materialele cauzei conțin probe, care demonstrează că, Tudor Bondari și Primăria mun. Strășeni au încheiat benevol contractul, fiind de acord cu toate clauzele contractului de arendă funciară a terenului la licitație cu strigare, asumându-și toate obligațiunile, inclusiv de achitare a sumei de 3000 de lei/anual pentru arenda terenului și a sumei de 70,90 de lei/anual pentru impozitul funciar. Or, în cadrul judecării cauzei în instanța de apel s-a stabilit cu certitudine că, apelantul nu a invocat ilegalitatea actelor, prin care a dobândit dreptul de arendă a terenului și, anume, licitație cu strigare, fapt confirmat în fața primei instanțe, motiv pentru care este obligat să-și onoreze obligațiunile stipulate în contractual de arendă funciară.

Astfel, instanța de apel a remarcat faptul că, prețul inițial de arendă - 2000 de lei/anual stabilit de către Consiliul municipal Strășeni corespunde prevederilor art.17 din Legea cu privire la arenda în agricultură (în vigoare la momentul emiterii deciziei), ale art. 10 din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale Anexei la Legea nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale Hotărârii Guvernului RM nr. 615 din 19 mai 2008 cu privire la aprobarea Cadastrului funciar la data de 01 ianuarie 2008 și ale Hotărârii Guvernului RM nr. 405 din 06 mai 2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății anuale pentru arenda bunurilor agricole.

Mai mult ca atât, instanța de apel a relevat că, prețul de licitație corespunde legii, nu este mai mic decât prețul minim stabilit, iar dreptul de a stabili prețul inițial de scoatere la licitație a bunului din proprietatea administrației publice locale este conferit direct Consiliului local, nefiind posibilă orice imixtiune în acest proces deliberativ în cadrul licitației, apelantul a oferit un preț de 3000 de lei/anual în coraport cu prețul inițial de 2000 de lei/anual, stabilit prin decizia Consiliului orașenesc Strășeni nr. 6/07 din 22 decembrie 2016.

Astfel, instanța de apel a conchis că, licitația a fost desfășurată cu scopul dobândirii de către licitant a unui preț cât mai mare posibil, iar indicatorul bonității solului este unul consultativ necesar pentru specialiștii administrației publice locale și Consiliului la stabilirea prețurilor de vânzare-cumpărare sau arendă a bunurilor din proprietatea administrației publice locale.

La 15 mai 2020 Tudor Bondari a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia și casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii, cu încasarea în mod solidar de la intimați a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate și ilegale, deoarece instanțele judecătorești nu au aplicat prevederile legale, care trebuiau să fie aplicate.

A menționat că, prin derogare de la prevederile art. 17 alin. (2) din Legea nr.198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură și ale art. 916 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), în special ale art. 34 din Codul funciar, intimații, până la inițierea și desfășurarea licitației cu strigare nr. 02/02-04 din 15 februarie 2017, cât și pe parcursul examinării în instanță a prezentului litigiu, nu a efectuat vreo investigație pedologică cu scopul determinării coeficientului de bonitate a terenului cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,3546 ha, amplasat în xxxx, indiciu care face parte din calculul plății de arendă funciară și a impozitului funciar anual, pe care le achită regulat.

A susținut că, la determinarea cuantumului plății arende funciare și a impozitului funciar anual, intimații nu au ținut cont de suprafața terenului, potențialul de producție, structura parcelară și relieful terenului arendat, după cum este prevăzut în art. 916 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019).

A afirmat că, conform pct. 12 subpct. (2) lit. d) din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 136 din 10 februarie 2009, Primăria mun. Strășeni avea obligația de a calcula din start plata inițială de arendă, până la desfășurarea licitației cu strigare din 15 februarie 2017, care urma să fie adusă la cunoștința participanților la licitație, inclusiv și lui.

A relevat că, Primăria mun. Strășeni nu i-a prezentat careva informații, documente sau calcule primare referitor la modul și formula de calcul a plății de arendă funciară și a impozitului funciar pentru terenul cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,3546 ha, situat în xxxx.

A declarat că, Primăria mun. Strășeni i-a transmis actul privind parametrii calitativi și cantitativi ai terenului după ce deja avusese loc licitația cu strigare din 15 februarie 2017, iar acest fapt contravine prevederilor Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere.

A invocat că, pe parcursul examinării cauzei în primă instanță și în instanța de apel, reprezentanții intimaților nu au solicitat efectuarea unei alte investigații pedologice, iar acest fapt denotă că, intimații au fost de acord cu investigațiile pedologice efectuate de către specialiștii Institutului de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului „Nicolae Dimo” din mun. Chișinău.

A notat că, atât în contractul de arendă funciară nr. 708 din 27 februarie 2017, cât și în procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 02/02-04 din 15 februarie 2017 a fost indicat că, plata pentru arenda funciară și impozitului anual pentru terenul arendat au fost calculate reieșind din nota de bonitate de 49 de puncte, fapt care nu corespunde adevărului, deoarece nota de bonitate calculată de către specialiștii Institutului de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului „Nicolae Dimo” din mun. Chișinău este cu mult mai mică și constituie 30,59 de puncte.

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 deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților decizia contestată la 11 martie 2020, iar la 18 martie 2020 recurentul a recepționat-o (f. d. 57, vol. II).

Astfel, recursul declarat de către Tudor Bondari la 15 mai 2020 este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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.

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) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către Tudor Bondari nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recursuri nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat asupra deciziilor instanței de apel are caracter nedevalidativ și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate 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 menționează și faptul 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) CPC.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de către Tudor Bondari, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Tudor Bondari ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de către Tudor Bondari se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Nicolae Craiu

Mariana Pitic