

DECIZIE

31 martie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Dumitru Mardari
Maria Ghervas
Nina Vascan
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani, reprezentată de către avocatul Igor Ciuru,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani împotriva Societății cu răspundere limitată „Stînca-Nord”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat cu privire la declararea nulității contractului de arendă și a acordurilor adiționale,

împotriva deciziei din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani, a fost admis apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Stînca-Nord”, a fost casată hotărârea din 27 septembrie 2018 a Judecătoriei Drochia, sediul Rîșcani și a fost emisă o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii,

constată:

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

În motivarea acțiunii a indicat 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, iar la 30 septembrie 2013, prin decizia nr. 04/06 cu privire la atribuirea în arendă a bunului proprietate publică, a fost acceptată transmiterea bunului public în arendă pe un termen de 25 ani prin licitație.

A menționat că, conform procesului-verbal privind organizarea și desfășurarea licitației din 06 noiembrie 2013, SRL „Stînca-Nord” a fost numit

câștigătorul licitației pentru obținerea dreptului de arendă.

A remarcat că, la 07 noiembrie 2013 SRL „Stînca-Nord” a transferat pe contul Primăriei s. Horodiște, r-nul Rîșcani suma de 62500 de lei.

A susținut că, 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.

A afirmat că, conform prevederilor pct. 2 din contractul de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013, terenurile arendate vor fi folosite pentru exploatarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

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

A notat că, 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 Ministerul Mediului al RM pentru obținerea dreptului de extragere a substanțelor minerale utile și a licenței, iar 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 Consiliului sătesc Horodiște 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.

A declarat că, 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 nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 4,2030 ha, situat în extravilanul xxxx din teren cu destinație agricolă în teren pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

A invocat că, în instanța de judecată se află pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de către 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 07 noiembrie 2013.

A menționat că, după semnarea contractului și transferul sumei de 62500 de lei, SRL „Stînca-Nord” nu s-a putut folosi de acest teren, ci a suportat cheltuieli pentru servicii de reprezentare în instanța de judecată și alte cheltuieli.

A reiterat că, a încheiat contractul de prestare a serviciilor de prelucrare a materiei prime, iar SRL „Feodora” a încheiat cu НПП „Компания ИНГВАР” contract de livrare a mărfii pentru prelucrare în sumă de 229 000 de dolari SUA, însă 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.

A susținut că, în adresa Primăriei s. Horodiște, r-nul Rîșcani a fost înaintată o cerere prealabilă, prin care SRL „Stînca-Nord” a solicitat restituirea sumei de 62500 de lei achitată pentru plata de arendă în perioada 07 noiembrie 2013 – 07 noiembrie 2014, dar până în prezent nu a primit niciun răspuns.

A solicitat restituirea de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a sumei de 62500 de lei, 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 s. Horodiște, r-nul Rîșcani a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Stînca-Nord”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat cu privire la declararea nulității contractului de arendă.

În motivarea acțiunii a indicat că, conform deciziei Consiliului sătesc Horodiște, r-nul Rîșcani nr. 04-06 din 30 septembrie 2013 s-a decis ca suprafața de 16,913 ha, xxxx, să fie transmisă în arendă pe un termen de 25 ani, în baza licitației publice, la prețul nominal de 50000 de lei.

A menționat că, ulterior, în temeiul cererii din 04 noiembrie 2013, SRL „Stînca-Nord” a solicitat să participe la licitație de dare în arendă a terenului agricol cu suprafața de 16,913 ha, xxxx, care aparține administrației publice locale din s. Horodiște, r-nul Rîșcani.

A susținut că, în Monitorul Oficial al RM nr. 228-232 (4546-4550) a fost publicat anunțul, prin care Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a anunțat că, pe data de 06 noiembrie 2013, ora 10:00, în incinta primăriei va avea loc licitația de dare a unui teren agricol sectorul xxxx cu suprafața de 16,913 ha, la prețul de scoatere la licitație de 50000 de lei (arendă).

A afirmat că, în baza procesului-verbal nr. 2 din 06 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, SRL „Stînca-Nord” a fost desemnată câștigător al licitației din 06 noiembrie 2013, iar conform pct. 5 din procesul-verbal menționat, Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, în persoana primarului Vasile Gorodișcean, a fost desemnat să transmită în arendă câștigătorului licențiat terenul cu destinație agricolă pe un termen de 25 ani.

A comunicat că, la 10 martie 2014 SRL „Stînca-Nord” a depus la Consiliul sătesc Horodiște, r-nul Rîșcani o cerere scrisă, prin care a solicitat schimbarea destinației terenului agricol, care i-a fost transmis în arendă pe un termen de 25 ani, în legătură cu extragerea substanței minerale utile a zăcământului de calcar brut și construcția pe terenul agricol transmis în arendă 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, conform căreia cererea SRL „Stînca - Nord” a fost respinsă.

A declarat că, contractul de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013 urmează a fi recunoscut nul, deoarece a fost încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor (art.226 din Codul 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, SRL „Stînca-Nord”, 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 aceasta 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 ultima a solicitat schimbarea destinației terenului agricol primit în arendă.

Comportamentul de rea-intenție a SRL „Stînca-Nord” derivă din însăși solicitarea acestuia, care, în opinia sa, contravine art. 71 din Codul funciar.

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

A solicitat declararea nulității contractului de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca - Nord” ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor (art. 226 din Codul civil).

La 23 februarie 2016 Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a depus cerere de completare a cererii de chemare în judecată, solicitând declararea nulității contractului de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord” ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor.

Suplimentar a precizat că, în pofida deciziei Consiliului sătesc Horodiște nr.04/06 din 30 iunie 2013, în care expres a fost 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 enunțate, ultimul a semnat, cu depășirea împuternicirilor, pe care le-a avut, contractul nr. 13 din 07 noiembrie 2013, în care a fost 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, a menționat că, prin semnarea contractului enunțat, primarul Vasile Gorodișteanu și-a depășit atribuțiile de serviciu, semnând un act care a depășit în mod vădit limitele 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 din Codul contravențional.

A susținut că, faptul semnării de către primarul Vasile Gorodișteanu a contractului de arendă cu depășirea limitelor împuternicirilor, pe care le-a avut, a fost recunoscut însăși de primar în fața Consiliului sătesc Horodiște, r-nul Rîșcani.

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

A subliniat că, contractul de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013 este contrar intereselor publice ale comunității din s. Horodiște, r-nul Rîșcani.

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

Conform procesului-verbal nr. 1 al adunării extraordinare a grupului de inițiativă a s. 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 07 mai 2018 Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a mai depus o cerere de completare a acțiunii, solicitând declararea nulității acordului adițional nr.1 din 13 martie 2015 și a acordului adițional nr. 2 din 27 aprilie 2015, încheiate între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord” ca fiind încheiate cu încălcarea limitei împuternicirilor.

Ulterior, SRL „Stînca-Nord” a depus o cerere, prin care a renunțat la acțiune.

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 și a fost încetat procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Stînca-Nord” împotriva Primăriei s. 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 depusă de către Primăria s. 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 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria s. 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 s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”. În rest acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Au fost încasate de la Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani în beneficiul SRL „Stînca-Nord” cheltuielile de asistență juridică în mărime de 13000 de lei. A fost încasată de la SRL „Stînca-Nord” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 100 de lei.

Prin decizia din 09 aprilie 2019 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, a fost admis apelul declarat de

către SRL „Stînca-Nord”, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a fost respinsă ca neîntemeiată. Au fost încasate în beneficiul SRL „Stînca-Nord” de la Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani cheltuielile de judecată în mărime de 15000 de lei.

Prin decizia din 18 decembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, reprezentată de către avocatul Igor Ciuru, a fost casată decizia instanței de apel și a fost remisă cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Bălți a fost respins apelul declarat de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, a fost admis apelul declarat de către SRL „Stînca-Nord”, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 08 septembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, reprezentată de către avocatul Igor Ciuru, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere acțiunii, precum și încasarea din contul intimatului a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate la materialele cauzei, fiind încălcate astfel prevederile art. 130 CPC.

A remarcat că, toate actele prezente la materiale cauzei probează contrariul și, anume, terenul cu suprafața de 16,913 ha, cu nr. cadastral xxxx scos la licitație publică are destinație agricolă și nu destinație industrială sau altă destinație specială în sensul art. 52 din Codul funciar.

A menționat că, actele au fost perfectate și bunul respectiv a fost expus la licitație potrivit anunțului din Monitorul Oficial al RM - desfășurarea licitației de dare în arendă a unui teren agricol, sectorul nr. xxxx, suprafața de 16,913 ha, prețul de scoatere la licitație fiind de 50 000 de lei (arenda).

A susținut că, conform procesului-verbal nr. 2 din 06 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, cu conținutul căruia SRL „Stînca-Nord”, câștigătorul licitației, a făcut cunoștință, arendatorul, adică SRL „Stînca-Nord” s-a obligat să semneze contractul de arendă a bunului perfectat de Primăria s. Horodiște în calitate de arendaș și proprietar, conform legislației, condițiilor licitației și prezentului proces-verbal.

A specificat că, intimatul a avut acces la toate documentele menționate și la toate celelalte acte aferente procedurii de până și după semnarea contractului contestat.

A afirmat că, toate actele enumerate de instanța de apel au fost întocmite și eliberate ulterior petrecerii licitației din 06 noiembrie 2013 și semnării contractului de arendă din 07 noiembrie 2013.

Totodată, a evidențiat că, atât SRL „Stînca-Nord”, cât și primarul Vasile Gordișteanu, la o zi de la întocmirea procesului-verbal nr. 2 din 06 noiembrie 2013

privind rezultatele licitației, adică la 07 noiembrie 2013, au semnat, contrar condițiilor licitației și procesului-verbal nr. 2 din 06 noiembrie 2013, contractul de arendă a terenurilor nr. 13, cu modul de folosință - explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

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

A invocat că, toate probele anexate la materiale cauzei demonstrează că, anume cu rea-credință a acționat atât SRL „Stînca-Nord”, cât și primarul Vasile Gordișteanu.

A mai invocat că, fiind audiați în ședința de judecată a primei instanțe, martorii Ala Anton, Iulia Anton și Vasile Scutelnic au declarat că, sunt consilieri locali și au participat nemijlocit la ședința Consiliului sătesc Horodiște, la care s-a discutat și s-a votat chestiunea cu privire la scoaterea la licitație a unui teren agricol cu suprafața de 16,913 ha. Totodată, au declarat că, despre carieră nu s-a discutat și au votat anume pentru scoaterea la licitație a unui teren cu destinație agricolă.

A notat că, instanța de apel a apreciat arbitrar extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului sătesc Horodiște din 30 septembrie 2013, fără să dea vreo apreciere declarațiilor martorilor menționați.

A relevat că, primarul a semnat contractul contestat cu încălcarea limitelor împuternicirilor pe care le-a avut, depășind atribuțiile prevăzute la art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea privind administrația publică locală.

A precizat că, nu există niciun act la materialele cauzei, prin care primarul Vasile Gorodișteanu să fi fost împuternicit să semneze contractul de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013.

Prin referința depusă la 19 octombrie 2020 Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin referințele depuse la 10 decembrie 2020 și 26 februarie 2021 SRL „Stînca-Nord”, reprezentată de către avocatul Radu Demcenco, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil sau respingerea recursului.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 20 ianuarie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 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 care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea parțială a acțiunii din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau

parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat 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 xxxx, prin licitație publică cu prețul inițial de scoatere la licitație de 50000 de lei (f. d. 45, vol. II).

Conform procesului-verbal nr. 2 din 06 noiembrie 2013 privind rezultatele licitației, SRL „Stînca-Nord” a fost desemnată câștigător al licitației (f. d. 48, vol. II).

La 07 noiembrie 2013 Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, reprezentată de primarul Vasile Gorodișcean și SRL „Stînca-Nord” au semnat contractul de arendă nr. 13, în care a fost indicat că, terenul arendat va fi folosit pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile (f. d. 49-51, vol. II).

De asemenea, s-a constatat că, 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 s. Horodiște, r-nul Rîșcani a respins cererea SRL „Stînca-Nord” și a refuzat schimbarea destinației terenului respectiv din „agricol” în „explorarea minieră pentru extragerea substanțelor miniere utile”.

Ulterior, prin decizia definitivă și irevocabilă din 23 decembrie 2014 a Curții de Apel Bălți, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului sătesc Horodiște și Primăriei s. 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 sătesc Horodiște și Primăriei s. Horodiște, r-nul Rîșcani cu privire la contestarea actului administrativ, a fost recunoscut ilegal refuzul Consiliului sătesc Horodiște de a propune schimbarea destinației terenului și a fost obligat Consiliul sătesc Horodiște să înainteze Guvernului RM propunere privind modificarea categoriei de destinație a terenului cu nr. cadastral xxxx, din teren cu destinație agricolă în teren pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile (f. d. 53-64, vol. I).

Actele cauzei denotă faptul că, la 13 martie 2015, între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, în persoana primarului Vasile Horodișcean și SRL „Stînca-Nord” a fost încheiat acordul adițional nr. 1 de modificare a contractului de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013, iar la 27 aprilie 2015 – acordul adițional nr. 2 de modificare a contractului de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani a solicitat declararea nulității contractului de arendă nr. 13 din 7 noiembrie 2013 și a acordurilor adiționale nr. 1 din 13 martie 2015 și nr. 2 din 27 aprilie 2015 de modificare a contractului de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013, deoarece contractul de arendă enunțat a fost încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor

(art.226 din Codul civil).

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, constatând nulitatea absolută a sintagmei „explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile” din punctul 2 din contractul de arendă a terenurilor nr. 13 din 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria s. 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 s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”, în rest respingând acțiunea ca neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”, a ajuns la concluzia netemeiniciei apelului declarat de către Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și temeiniciei apelului declarat de către SRL „Stînca-Nord”, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că, actul juridic poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că, cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre aceste limitări, însă Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani nu a confirmat prin probe concludente reaua-credință a SRL „Stînca-Nord” la încheierea contractului de arendă în cauză.

Totodată, instanța de apel a reținut că, SRL „Stînca-Nord” a participat la licitație, fiind convinsă de faptul că, terenul va fi folosit pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile, iar faptul că, în contractul de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013 a fost invocat că, terenul arendat va fi folosit pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile nu putea să ridice semne de întrebări.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții de Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că, soluțiile date de către instanțele judecătorești sunt greșite.

Conform art. 216 alin. (1) din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută), iar conform art. 217 alin. (1) din Codul civil, 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.

Nulitatea relativă a actului juridic este reglementată de art. 216 alin. (2) și 218 din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019). 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, conform art. 226 din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), 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 civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție 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 din Codul 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.

Conform art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: asigură executarea deciziilor consiliului local.

După cum s-a menționat, 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 xxxx, prin licitație publică cu prețul inițial de scoatere la licitație de 50000 de lei.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul scos la licitație prin decizia enunțată are destinație agricolă (f. d. 46, vol. II).

Conform pct. 4 din procesul-verbal nr. 2 din 06 noiembrie 2013 privind rezultatele licitării, SRL „Stînca-Nord” a fost desemnată câștigător al licitației, iar conform pct. 5 și 6 din procesul-verbal enunțat, Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani, în persoana primarului satului Horodiște, Vasile Gorodișcean, conform deciziei nr.04/06 din 30 septembrie 2013 a Consiliului sătesc Horodiște, transmite terenul cu destinație agricolă, în arendă pe un termen de 25 ani. Arendașul transmite în arendă terenul arendatorului în baza contractului de arendă, care va fi semnat în termen de 15 zile de la data organizării licitației.

La caz, se reține că, primarul satului Horodiște, Vasile Gorodișcean, fiind obligat să execute întocmai decizia nr. 04/06 din 30 septembrie 2013 a Consiliului sătesc Horodiște, a semnat contractul de arendă nr. 13 din 07 noiembrie 2013, în care a indicat că, terenul arendat va fi folosit pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, primarul satului Horodiște, Vasile Gorodișcean a semnat contractul de arendă enunțat fără respectarea limitei împuternicirilor impuse. Totodată, prin semnarea contractului de arendă enunțat, primarul satului Horodiște, Vasile Gorodișcean și-a depășit atribuțiile de bază, încălcând, astfel, prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea privind administrația publică locală.

Din materialele dosarului rezultă că, prin hotărârea din 20 mai 2015 a Judecătoriei Rîșcani, Vasile Gorodișcean a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 313 din Codul contravențional, depășirea atribuțiilor de serviciu, iar prin decizia irevocabilă din 28 octombrie 2015 a Curții de Apel Bălți, a fost respins recursul declarat de către Vasile Gorodișcean, reprezentat de către avocatul Svetlana Chirilenco și a fost menținută hotărârea enunțată (f. d. 54-56, vol.II).

La caz, se mai reține că, în anunțul publicat în Monitorul Oficial al RM nr.228-232 din 08 octombrie 2013 a fost indicat că, Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani anunță pentru 06 noiembrie 2013, ora 10:00, în incinta primăriei desfășurarea licitației de dare în arendă a unui teren agricol, sectorul nr. xxxx cu suprafața de 16,913 ha, prețul de scoatere la licitație de 50000 de lei (f. d. 47, vol. I).

Astfel, SRL „Stînca-Nord” cunoștea despre faptul că, participă la licitație pentru arenda unui teren agricol, dar nicidecum a unui teren pentru explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile.

În contextul celor expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a declara parțial nul pct. 2 din contractul de arendă a terenurilor nr. 13 din 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord” și, anume, sintagma „explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile” și de a declara nule acordul adițional nr. 1 din 13 martie 2015 de modificare a contractului de arendă și acordul adițional nr. 2 din 27 aprilie 2015 de modificare a contractului de arendă, încheiate între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”.

Astfel, din considerentele menționate, 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 hotărârea primei instanțe și de a pronunțat o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani împotriva SRL „Stînca-Nord”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat cu privire la declararea nulității contractului de arendă și a acordurilor adiționale de admis parțial, cu declararea nulității parțiale a pct. 2 din contractul de arendă a terenurilor nr. 13 din 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord” și, anume, a sintagmei „explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile” și declararea nulității acordului adițional nr. 1 din 13 martie 2015 de modificare a contractului de arendă și a acordului adițional nr. 2 din 27 aprilie 2015 de modificare a contractului de arendă, încheiate între Primăria s. Horodiște, r-nul Rîșcani și SRL „Stînca-Nord”, iar în rest acțiunea de respins.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani, reprezentată de către avocatul Igor Ciuru.

Se casează integral decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 27 septembrie 2018 a Judecătoriei Drochia, sediul Rîșcani în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani împotriva Societății cu răspundere limitată „Stînca-Nord”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat cu privire la declararea nulității contractului de arendă și a acordurilor adiționale și se pronunță o nouă hotărâre, prin care:

Se admite parțial acțiunea depusă de către Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani împotriva Societății cu răspundere limitată „Stînca-Nord”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat cu privire la declararea nulității contractului de arendă și a acordurilor adiționale.

Se declară parțial nul punctul 2 din contractul de arendă a terenurilor nr. 13 din 07 noiembrie 2013, încheiat între Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani și Societatea cu răspundere limitată „Stînca-Nord” și, anume, sintagma „explorarea minieră pentru extragerea substanțelor minerale utile”.

Se declară nule acordul adițional nr. 1 din 13 martie 2015 de modificare a contractului de arendă și acordul adițional nr. 2 din 27 aprilie 2015 de modificare a contractului de arendă, încheiate între Primăria satului Horodiște, raionul Rîșcani și Societatea cu răspundere limitată „Stînca-Nord”.

În rest acțiunea se respinge.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul
judecătoria

Tamara Chișca-Doneva

Dumitru Mardari

Maria Ghervas

Nina Vascan

Mariana Pitic