

## ÎNCHEIERE

27 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Autocomerț-Service” cu privire la încasarea datoriei de plată pentru folosirea terenului aferent imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă:

La 06 martie 2018, reclamantii Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău s-au adresat cu cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată, împotriva SA „Autocomerț-Service” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului aferent, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, la data de 15 aprilie 2002, între Primăria mun. Chișinău și SA „Autocomerț- Service” a fost încheiat contractul privind darea în arendă funciară a lotului de pământ, situat în XXXXX, având la bază decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/15-10 din 04.04.2002.

A menționat că, lotul de pământ cu suprafața de 0,681 ha, pe care este amplasat imobilul pârâtei SA „Autocomerț-Service” constituie proprietate municipală.

Potrivit prevederilor deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013 „Pentru aprobarea metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul mun. Chișinău”, prețul de arendă al terenului nominalizat constituie 28399,50 lei pe an.

A relatat că, SA „Autocomerț-Service” nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 225 786,84 lei, pentru folosirea bunului imobil- lotul de pământ cu suprafața totală de 0,681 ha, cu nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, pentru anii 15.04.2007-15.04.2018.

Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin reclamația expedită nr. 01/1-08-224 din 22 ianuarie 2018, pârâtei fiindu-i acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe care însă au rămas fără satisfacere.

A adăugat că, ulterior depunerii prezentei cereri de chemare în judecată, a fost stabilit că, terenul a fost separat în două terenuri, la cererea pârâtei SA „Autocomerț-Service” din anul 2005, iar în extrasul din Registrul bunurilor imobile se conține mențiunea respectivă.

Reclamantii solicită încasarea datoriei pentru folosirea unui singur teren-identificat în baza numărului cadastral XXXXX, situat în XXXXX.

A invocat faptul că, după expirarea termenului de valabilitate a contractului de arendă funciară, relațiile stabilite prin încheierea contractului de arendă funciară au continuat în mod tacit, pârâta SA „Autocomerț-Service” folosește terenul în continuare, iar careva achitări nu au parvenit.

Astfel, reclamanții Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău au solicitat instanței de judecată, cu concretizările ulterioare, încasarea din contul pârâtei SA „Autocomerț-Service” în beneficiul reclamantului Consiliul mun. Chișinău a datoriei în mărime de 225 786,84 lei pentru folosirea terenului aferent, precum și a sumei de 7,95 lei cu titlu de cheltuieli poștale.

Prin hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost admisă parțial. A fost încasat de la SA „Autocomerț-Service” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău, suma de 85 198, 50 de lei cu titlu de datorie pentru folosirea terenului aferent. În rest, cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria mun. Chișinău împotriva SA „Autocomerț-Service” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului aferent, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cererea de chemare în judecată înaintată de către Consiliul mun. Chișinău împotriva SA „Autocomerț-Service” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului aferent, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca fiind depusă cu omiterea termenului general de prescripție extinctivă. A fost încasat de la SA „Autocomerț-Service” în beneficiul statului, suma de 2 555, 95 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat, de a cărei plată reclamantul a fost scutit.

Prin decizia din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-au respins apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău, de SA „Autocomerț-Service” reprezentat de avoactul Roșca-Bot Victoria și s-a menținut hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a invocat că deși termenul de valabilitate al contractului de arendă funciară a expirat la data de 15 aprilie 2007, acesta a fost prelungit în mod tacit, din motiv că Societatea pe Acțiuni „Autocomerț-Service” a continuat să folosească lotul de pământ din XXXXX, ceea ce de fapt nu a fost negat nici de către ultima.

Prin urmare, Consiliul municipal Chișinău, în temeiul relațiilor sale contractuale și-a onorat obligațiile asumate, oferind spre locațiune SA „Autocomerț-Service”, lotul de pământ situat în XXXXX, însă ultima a exploatat

bunul imobil respectiv, în termenul de cinci ani stabilit în contract, cât și după expirarea termenului de valabilitate al contractului, însă nu a achitat prețul arendei pentru perioada 15 aprilie 2007 - 15 aprilie 2018.

Instanța de apel a invocat că, prima instanță corect a reliefat că, reclamanții/apelanți Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău își revendică dreptul încălcat, cauzat de neachitarea de către SA „Autocomerț-Service” a plății pentru folosirea terenului dat în locațiune, pentru perioada 15 aprilie 2007 - 15 aprilie 2018, iar ultima a invocat încălcarea termenului de prescripție extinctivă, fapt ce justifică soluția instanței de fond de a încasa plata aferentă contractului de locațiune din 15 aprilie 2002, în mărimea datoriei formate pe ultimii trei ani, reieșind din plata anuală de 28399,50 lei, ceea ce la caz cosntuituie suma totală de 85 198,50 lei.

Totodată, în partea pretențiilor respinse ca fiind depuse cu omiterea termenului general de prescripție, reprezentantul apelanților Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău nu a prezentat careva contraargumente, care să justifice omiterea întemeiată a termenului de prescripție.

La fel, nu a fost reținut nici argumentul apelantei/pârâte precum că, dreptul de proprietate al SA „Autocomerț-Service” asupra bunului imobil situat în XXXXX s-a constituit în temeiul hotărârii judecătorești nr. XXXXX din 30.10.2012 și acest drept este transmis fără înregistrare în registrul bunurilor imobile, or conform prevederilor art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Instanța de apel a respins ca nefondat și argumentul cu privire la faptul că, instanța de fond nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, făcând referire la aplicabilitatea art. 371 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, care stabilește: Dreptul de proprietate și alte drepturi reale se constituie și se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moștenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesii naturale, vânzării/transmiterii siiiite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii iudecătorești sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Or, în speță nu este aplicabilă norma indicată supra.

La 03 septembrie 2021, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a indicat că soluția instanței de apel în sensul adoptat rezultată din interpretarea greșită a prevederilor legale ce guvernează raportul juridic litigios și circumstanțele probatorii ale dosarului.

Conform art.434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 17 iunie 2021 și expediat participanților la proces la 02 august 2021 (f.d.217), însă la materialele cauzei lipsește dovada recepționării deciziei recurate.

Prin urmare, cererea de recurs declarată la 03 septembrie 2021, se consideră depusă în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin notificarea din 15 septembrie 2021, Curtea Supremă de Justiție în conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC a expediat intimatului copia recursului și a înștiințat despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

În conformitate cu art.432 alin. (1) 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurenți nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În acest context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt. Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în

vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurenților, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

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

d i s p u n e :

Recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru