

Dosarul nr. 2rac-293/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. E. Badan-Melnic)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, A. Malii, I. Dutca)

Î N C H E I E R E

01 decembrie 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 chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Caligraf”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la rezilierea contractului de arendă și eliberarea terenului,

împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Caligraf” și a fost menținută hotărârea din 25 august 2020, prin care acțiunea a fost admisă integral,

c o n s t a t ă :

La 23 noiembrie 2016, Primarul General al municipiului Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Caligraf” cu privire la rezilierea contractului de arendă și eliberarea terenului.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la 30 decembrie 2013, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 9/44-6 din 02 decembrie 2013, SRL „Caligraf” a încheiat contractul de arendă funciară nr. 6390/2013 a lotului de pământ cu suprafața de 0,002 ha, amplasat pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr.132 cu Primăria mun. Chișinău.

A menționat reclamantul că, potrivit prevederilor art.3 alin.(2) din Legea privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

A indicat reclamantul că, potrivit art.315 alin.(1) din Codul civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Iar potrivit art.9 din Legea cu privire la proprietatea publică a unității administrative teritoriale, exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale.

A remarcat reclamantul că, potrivit deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 9/44-6 din 02 decembrie 2013, terenul cu suprafața de 0,002 ha, situat în mun. Chișinău, bd.

Ștefan cel Mare și Sfânt nr.132, a fost transmis în arendă SRL „Caligraf”, pentru exploatarea pavilionului comercial pe o perioadă de 5 (cinci) ani, fără drept de construcție și de privatizare.

A invocat reclamantul că, în conformitate cu prevederile pct. 3.2.6 din contractul de arendă funciară nr. 6390/2013 și a pct. 2.4. din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 9/44-6 din 02 decembrie 2013, arendașul este obligat să elibereze terenul arendat, pe cont propriu, la indicația Primăriei mun. Chișinău.

A notat reclamantul că, pârâta SRL „Caligraf” a fost informată prin reclamația nr. 06-111/492 din 04 iulie 2016 că, urmează să elibereze terenul arendat, în legătură cu necesitatea efectuării lucrărilor de interes public și anume executarea lucrărilor de reconstrucție a bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, fiindu-i acordat un termen rezonabil pentru a se prezenta la Direcția funciară, în vederea rezilierii contractului de arendă. Totuși, în termenul menționat în reclamație, pârâta nu a întreprins nici o acțiune.

A relevat reclamantul că, potrivit pct. 8.3 din contract, în cazul modificării unor date din punctele 8.1 și 8.2 din contract, partea înștiințează partea opusă în termen de o lună. În caz de neînștiințare, informațiile, reclamațiile și alte documente expediate pe adresa prevăzută în pct. 8.2 se consideră înmânate.

A solicitat reclamantul rezilierea contractului de arendă funciară nr.6390/2013 din 30 decembrie 2013, obligarea SRL „Caligraf” să înlăture obstacolele la folosirea terenului proprietate municipală prin demontarea construcției provizorii, eliberarea terenului amplasat pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 132, cu nr. cadastral 0100206308 și cu suprafața totală de 0,002 ha.

Ulterior, la 15 mai 2017, reclamantul a formulat o cerere de concretizare a acțiunii prin care a solicitat, pe lângă cerințele inițiale și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii bunului cu numărul cadastral 0100206.308.01.

Prin hotărârea din 07 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Primarul General al mun. Chișinău, a fost admisă integral. A fost dispusă rezilierea contractului de arendă funciară nr. 6390/2013 din 30 decembrie 2013, cu obligarea SRL „Caligraf” să înlăture obstacolele în folosirea terenului proprietate municipală prin demontarea construcției provizorii și eliberarea terenului din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 132, cu nr. cadastral 0100206308 și cu suprafața totală de 0.002 ha și a fost dispusă radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii bunului imobil cu caracter provizoriu cu numărul cadastral 0100206.308.01.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, 22 noiembrie 2017, SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia, a declarat apel împotriva hotărârii din 07 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând repunerea în termen a cererii de apel, admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe cu remiterea cauzei spre examinare în prima instanță în alt complet de judecată.

Prin decizia din 25 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia. A fost casată hotărârea primei instanțe din 07 august 2017, iar cauza a fost restituită la rejudecare la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, într-un alt complet de judecată.

Prin hotărârea din 25 august 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Primarul General al municipiului Chișinău a fost admisă integral. A fost dispusă rezilierea contractului de arendă funciară nr.6390/2013 din 30 decembrie 2013, cu obligarea SRL „Caligraf” să înlăture obstacolele în folosirea

terenului proprietate municipală prin demontarea construcției provizorii și eliberarea terenului din bd Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.132, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100206308, cu suprafața totală 0,002 ha și a fost încasat din contul SRL „Caligraf” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 200 de lei.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 04 septembrie 2020, SRL „Caligraf”, reprezentată de avocatul Vladimir Kovali, a declarat apel împotriva hotărârii din 25 august 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând casarea hotărârii primei instanței, rejudecarea cauzei și pronunțarea unei noi hotărâri privind respingerea integrală a acțiunii înaintate.

Prin decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Caligraf” și a fost menținută hotărârea primei instanțe, prin care acțiunea depusă de Primarul General al municipiului Chișinău, a fost admisă integral.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat că, prin Contractul de arendă funciară nr. 6390/2013 din 02 decembrie 2013, la pct. 3.2.6, Primăria mun. Chișinău și-a rezervat dreptul unilateral de a desființa contractul, în conformitate cu prevederile art.734 alin. (1) din Codul civil.

De asemenea, prin această clauză și prin Decizia Consiliului nr.9/44-6 din 2 decembrie 2013, Consiliul mun. Chișinău a împuternicit Primăria mun. Chișinău să declare rezoluțiunea contractului și să solicite eliberarea terenului.

În speță, instanța de apel a remarcat că, prima instanță corect a dat apreciere critică argumentelor SRL „Caligraf” potrivit cărora înaintarea acțiunii ar fi fost efectuată de o persoană neîmputernicită, că primarul nu ar avea dreptul de a solicita rezoluțiunea contractelor, deținător al dreptului de proprietate asupra bunurilor municipale fiind Consiliul municipal Chișinău.

La fel, instanța de apel analizând prevederile art. 74, alin. (1) din Legea privind administrația publică locală, precum și prevederile art.15 alin. (1), pct. 1), lit. a) din Legea privind statutul municipiului Chișinău, care prevede că, Primarul general asigură executarea deciziilor adoptate de consiliul municipal, a conchis că, prin solicitarea de a rezilia contractul de arendă funciară nr. 6390/2013, Primarul general nu a făcut altceva decât să asigure executarea pct. 2.4. din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 9/44-6 2 decembrie 2013, în conformitate cu care, arendașul este obligat să elibereze terenul arendat, pe cont propriu, la indicația Primăriei mun. Chișinău.

Sub alt aspect, instanța de apel a notat că, prima instanță corect a menționat că, regula stabilită la art.915 al.(2) din Codul Civil, care prevede că, cu 3 luni înainte de expirarea arendeii, arendatorul informează printr-un aviz arendașul despre nedorința de a prelungi contractul de arendă, nu este aplicabilă cauzei.

La fel, instanța de apel a relevat că, deși părțile au denumit contractul ca fiind un contract de arendă funciară, acestui act juridic îi sunt aplicabile normele care reglementează contractul de locațiune, iar în acord cu art. 906 alin. (2) din Codul civil, contractul poate prevedea și alte motive de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa locatorului.

În virtutea acestui fapt, instanța de apel a considerat justă concluzia primei instanțe potrivit căreia, în pofida faptului că, SRL ”Caligraf” a consimțit, în virtutea libertății contractuale, referitor la clauza care îi conferă Primăriei mun. Chișinău, dreptul să ceară eliberarea de către locatar, pe cont propriu, a terenului arendat, pârâta/apelantă urma să execute obligația asumată în acest sens și să elibereze terenul, prezentându-se, în vederea rezilierii contractului.

De asemenea instanța de apel a constatat că, reclamația nr. 06-111/492, semnată și expediată de către viceprimarul mun. Chișinău, Nistor Grozavu la 04 iunie 2016 în adresa SRL „Caligraf”, reprezintă voința locatorului (proprietar) de reziliere unilaterală a contractului încheiat între părți la data de 30 decembrie 2013 și care potrivit prevederilor pct.3.2.6 și pct.4 conduc la încetarea relațiilor contractuale între părți pe calea rezilierii.

Prin urmare, atât prin prisma normelor legale ce guvernează raportul juridic litigios, cât și în temeiul prevederilor contractuale, stabilite între părți, instanța de apel a conchis că, prima instanța just și întemeiat a constatat rezilierea contractului de arendă funciară nr.6390/2013 din 30 decembrie 2013, și în sensul aplicării efectelor de reziliere a contractului, a obligat SRL „Caligraf” să înlăture obstacolele în folosirea terenului proprietate municipală prin demontarea construcției provizorii și eliberarea terenului din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 132, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100206308, cu suprafața totală 0,002 ha, or, reieșind din prevederile pct.3.2.6 din contract se tratează drept obligație contractuală eliberarea terenului arendat (închiriat) pe cont propriu.

Analizând solicitarea privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii bunului imobil cu caracter provizoriu cu număr cadastral 0100206.308.01, instanța de apel a remarcat că, în temeiul art.505 alin.(1), lit. c) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau a unei înscrieri provizorii dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existența a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea.

Astfel, deoarece construcția edificată pe terenul închiriat a avut un caracter provizoriu, fapt reflectat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, instanța de apel a considerat justă soluția primei instanței și în partea dispunerii radierii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii bunului imobil cu caracter provizoriu cu număr cadastral 0100206.308.01, ca urmare a încetării raporturilor contractuale.

La fel, instanța de apel analizând prevederile art.98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, și ținând cont de faptul că, pretențiile de bază ale reclamantului au fost admise, a conchis că, prima instanța just și întemeiat a dispus încasarea la bugetul de stat a taxei de stat în sumă de 200 de lei din contul SRL „Caligraf”.

La 15 octombrie 2021, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârea primei instanței cu emiterea unui noi hotărârii de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că, instanțele de judecată inferioare au aplicat eronat normele de drept material cât și normele de drept procesual, nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, au apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar aceste încălcări ale instanțelor de judecată inferioare au dus la soluționarea greșită a litigiului.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că, instanța de apel a emis deciziei la 30 iunie 2021 și expediată participanților la

proces prin intermediul poștei electronice la 01 octombrie 2021, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică. (f.d.104-Vol.II)

Astfel, având în vedere faptul că, recursul declarat de SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost înregistrat la 18 octombrie 2021, fiind expediat prin intermediul oficiului poștal la 15 octombrie 2021 (f.d.121-Vol.II), în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa 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 27 octombrie 2021, Curtea Supremă de Justiție, în conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, a expediat intimatului copia recursului și l-a înștiințat despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. (f.d.123-Vol.II)

La 30 noiembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, intimatul Primarul General al mun. Chișinău, reprezentat de Svetlana Corcimari, în temeiul procuri, a depus referință prin care a solicitat ca recursul declarat de SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia, să fie considerat ca inadmisibil.

Examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău nu

se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la 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 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.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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) din Codul de procedură civilă.

Astfel, în sensul dat, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Asito vs Republica Moldova, 10 iulie 2010, Meyer vs Germania, 22 martie 2016), însă motivele recursului, invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, care au fost apreciate corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Caligraf”, reprezentată de administratorul Stalina Costețcaia, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru