

Dosarul nr. 2rac-234/21

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud. A. Donos)

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

DECIZIE

22 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Primarul și Primăria municipiului Bălți,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul și Primăria municipiului Bălți împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vendostar”, intervenient accesoriu Consiliul municipal Bălți cu privire la rezilierea contractelor de arendă și evacuarea bunurilor,

împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Vendostar” și a fost casată integral hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, fiind emisă o hotărâre nouă,

constată:

La data de 17 octombrie 2019, Primarul și Primăria municipiului Bălți au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Vendostar”, intervenient accesoriu Consiliul municipal Bălți cu privire la rezilierea contractelor de arendă și evacuarea bunurilor.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că SRL „Vendostar” deține șapte panouri publicitare, amplasate pe terenuri, aflate în arendă, proprietate publică în mun. Bălți, în baza contractelor de arendă nr. 28, 29, 31, 36, 42 și 55 din 19 martie 2007 și nr.78 din 05 februarie 2008.

Au susținut că, până la sfârșitul anului 2018, termenele contractelor de arendă au fost prelungite prin acorduri adiționale.

Reclamanții au relatat că prin scrisoarea nr.03-12/705 din 16 aprilie 2019, pârâta a fost informată despre necesitatea rezilierii contractelor de arendă, în legătură cu necorespunderea locului amplasării dispozitivului publicitar prevederilor actelor normative în vigoare și anume, nerespectarea distanței de 50 de metri de la trecerile de pietoni, care, potrivit informației ÎM „Biroul de Arhitectură și Sistemizare”, sunt 7 la număr.

Au precizat că, potrivit informației nr.18280 din 14 iulie 2017, Inspectoratul de Poliție Bălți i-a atenționat că, obiectivele publicitare pe anumite tronsoane ale drumurilor din mun. Bălți, inclusiv dispozitivele publicitare ale SRL „Vendostar”, acționează negativ la securitatea circulației și pune în pericol traficul rutier.

Astfel, în urma adoptării prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 15/12 din 12 noiembrie 2015 a Regulamentului cu privire la publicitatea exterioară și informație vizuală în municipiul Bălți, a fost demarat un proces amplu de inventariere/identificare a dispozitivelor publicitare (autorizate și neautorizate) și a respectării prevederilor legale cu privire la publicitate, pe întreg teritoriul municipiului Bălți, care în cazuri separate nu putea avea efecte momentane. Având în vedere că obiectele contractelor de arendă sunt strict definite - amplasarea dispozitivelor publicitare, iar, menținerea lor este contrară prevederilor legale imperative, pârâta a fost informată despre faptul că menținerea valabilității acestor contracte nu este posibilă.

Au menționat că, prin pct.2 al deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 14/36 din 22 noiembrie 2018 „Cu privire la prelungirea termenelor contractelor de arendă a terenurilor” și pct.1-6 și 9 din anexa nr.2, consiliul local și-a dat consimțământul la desfacerea contractelor de arendă încheiate între SRL „Vendostar”, și Primăria mun. Bălți.

Reclamanții au solicitat rezilierea contractelor de arendă nr. 28, 29, 31, 36, 42 și 55 din 19 martie 2007 și nr.78 din 05 februarie 2008 și evacuarea bunurilor pârâtei amplasate pe terenurile proprietate publică.

Prin hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, acțiunea depusă de Primarul și Primăria municipiului Bălți a fost admisă, fiind reziliate contractele de arendă nr. 28, 29, 31, 36, 42 și 55 din 19 martie 2007 și nr. 78 din 05 februarie 2008, încheiate între Primăria municipiului Bălți și SRL „Vendostar”, cu evacuarea bunurilor SRL „Vendostar” de pe teritoriul proprietății publice: nr.cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. N. Iorga; nr.cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Alexandru cel Bun; nr.cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare 45; nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. N. Iorga 6; nr.cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. N. Iorga 20; nr.cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. Pușkin; nr.cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. Aerodromului.

Instanța de fond a indicat că, necesitatea rezilierii contractelor de arendă a apărut în legătură cu faptul necorespunderii locului amplasării dispozitivelor publicitare prevederilor actelor normative în vigoare și anume nerespectarea distanței de 50 de metri de la trecerile de pietoni. Astfel, deși prevederile Regulamentului cu privire la publicitatea exterioară și informație vizuală în municipiul Bălți (în redacție nouă),

aprobat prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 13/16 din 29 noiembrie 2012, cu modificările ulterioare, a fost adoptat ulterior încheierii contractelor de arendă, totuși, la caz, nu poate fi invocată neaplicarea principiului retroactivității legii civile.

În acest sens, instanța de judecată a reținut că amplasarea dispozitivelor publicitare contrar prevederilor Regulamentului menționat, inclusiv acționează negativ la securitatea circulației și pune în pericol traficul rutier, iar, după rezilierea acestor contracte, SRL „Vendostar” nu este lipsit de dreptul de a solicita încheierea unor noi contracte de arendă pentru amplasarea panourilor publicitare, în corespundere cu legislația în vigoare, fără a pune în pericol societatea și anume traficul rutier.

La data de 12 august 2020, SRL „Vendostar” a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Prin decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de SRL „Vendostar” și a fost casată integral hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătorei Bălți, sediul Central, fiind emisă o hotărâre nouă, prin care a fost scoasă de pe rol pretenția Primarului și a Primăriei municipiului Bălți cu privire la rezilierea contractelor de arendă și a fost respinsă pretenția cu privire la evacuarea bunurilor.

La data de 11 august 2021, Primarul și Primăria municipiului Bălți au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat că, concluzia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece pe parcursul examinării cauzei în apel, au fost prezentate probe (schemele de amplasare a dispozitivelor publicitare), care confirmă că dispozitivele publicitare ale intimitei sunt amplasate contrar prevederilor legislației în vigoare și periclitează siguranța traficului rutier, prin ce pun în pericol viața mai multor persoane, circumstanțe ignorate de instanța de apel.

Recurenții au afirmat că prin scrisoarea nr. 03-12/705 din 16 aprilie 2018, intimata a fost informată despre necesitatea rezilierii contractelor de arendă, în legătură cu faptul necorespunderii locului amplasării dispozitivelor publicitare prevederilor actelor normative în vigoare. Prin urmare, este ilegală soluția instanței de apel de scoatere de pe rol a pretenției cu privire la rezilierea contractelor, deoarece a fost respectată calea prealabilă de soluționare a litigiului.

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.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la data de 25 mai 2021.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa recurenților la data de 25 iunie 2021 și a fost recepționată la 30 iunie 2021 (f.d. 38-40, volumul II).

Astfel, recursul, declarat la 11 august 2021, este în termen.

La data de 25 august 2021, copia recursului a fost expediată în adresa SRL „Vendostar” și a Consiliului municipal Bălți, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 51-54, volumul II).

Referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 15 decembrie 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 că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, 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.

Potrivit art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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.

Din suportul probator anexat la materialele cauzei rezultă că SRL „Vendostar” deține 7 dispozitive publicitare amplasate pe terenuri proprietate publică în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. N. Iorga, str. Alexandru cel Bun, str. Ștefan cel Mare 45, str. N. Iorga 6, str. N. Iorga 20, str. Ștefan cel Mare – str. Pușkin, str. Ștefan cel Mare – str. Aerodromului, în baza contractelor de locațiune încheiate cu Primăria mun. Bălți, înregistrate în Registrul contractelor de arendă cu nr. 28, nr. 29, nr. 31, nr. 36, nr. 42 și nr. 55 din 19 martie 2007 și nr. 78 din 05 februarie 2008 (f.d. 4-39, volumul I).

Terenurile pe care sunt amplasate dispozitivele publicitare sunt înregistrate cu numerele cadastrale XXXXX.

Termenul locațiunii a fost prelungit prin acorduri adiționale până la 01 martie 2018.

Înaintând prezenta acțiune, Primarul și Primăria municipiului Bălți au solicitat rezilierea contractelor de arendă nr. 28, 29, 31, 36, 42 și 55 din 19 martie 2007 și nr.78 din 05 februarie 2008 și evacuarea bunurilor SRL „Vendostar” amplasate pe terenurile proprietate publică.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a reziliat contractele de arendă nr. 28, 29, 31, 36, 42 și 55 din 19 martie 2007 și nr. 78 din 05 februarie 2008, încheiate între Primăria municipiului Bălți și SRL „Vendostar”, cu evacuarea bunurilor SRL „Vendostar” de pe teritoriul proprietății publice: nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. N. Iorga; nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Alexandru cel Bun; nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare 45; nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. N. Iorga 6; nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. N. Iorga 20; nr. cadastral

XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. Pușkin; nr. cadastral XXXXX din mun.Bălți, str. Ștefan cel Mare – str. Aerodromului.

Instanța de fond a indicat că necesitatea rezilierii contractelor de arendă a apărut în legătură cu faptul necorespunderii locului amplasării dispozitivelor publicitare prevederilor actelor normative în vigoare și anume nerespectarea distanței de 50 de metri de la trecerile de pietoni. Astfel, deși prevederile Regulamentului cu privire la publicitatea exterioară și informație vizuală în municipiul Bălți (în redacție nouă), aprobat prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 13/16 din 29 noiembrie 2012, cu modificările ulterioare, a fost adoptat ulterior încheierii contractelor de arendă, totuși, la caz, nu poate fi invocată neaplicarea principiului retroactivității legii civile.

În acest sens, instanța de judecată a reținut că amplasarea dispozitivelor publicitare contrar prevederilor Regulamentului menționat, inclusiv acționează negativ la securitatea circulației și pune în pericol traficul rutier, iar, după rezilierea acestor contracte, SRL „Vendostar” nu este lipsit de dreptul de a solicita încheierea unor noi contracte de arendă pentru amplasarea panourilor publicitare, în corespundere cu legislația în vigoare, fără a pune în pericol societatea și anume traficul rutier.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de SRL „Vendostar”, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia și a casat integral hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătorei Bălți, sediul Central, fiind emisă o hotărâre nouă, prin care a fost scoasă de pe rol pretenția Primarului și a Primăriei municipiului Bălți cu privire la rezilierea contractelor de arendă, iar, pretenția cu privire la evacuarea bunurilor a fost respinsă.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a indicat că Primarul și Primăria municipiului Bălți urma să se adreseze către SRL „Vendostar” cu o declarație de rezoluțiune a contractelor în formă scrisă. Înștiințarea nr. 03-12/705 din 16 aprilie 2019, expediată de către Primăria mun. Bălți în adresa pârâtei, nu poate fi calificată drept o declarație scrisă de rezoluțiune a contractelor de arendă, deoarece ultima doar a fost înștiințată că, în termen de 2 săptămâni din momentul primirii înștiințării, să elibereze sectoarele de teren menționate, deoarece nu dorește prelungirea termenului contractelor de arendă.

Prin urmare, instanța de apel a conchis că, la înaintarea acțiunii reclamanții Primarul și Primăria mun. Bălți nu au soluționat prealabil litigiul pe cale extrajudiciară, fapt ce constituie temei de a scoate de pe rol pretenția cu privire la rezilierea contractelor, în conformitate cu art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă.

Totodată, Curtea de Apel Bălți a concluzionat că pretenția cu privire la evacuarea bunurilor este neîntemeiată, deoarece nu se neagă faptul că terenurile pe care sunt plasate dispozitivele publicitare sunt proprietate publică și respectiv, proprietarul este în drept să-și revindece bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, însă, în cazul în care reclamanții nu au făcut uz de niciuna dintre cele două instituții de drept - rezilierea contractului sau încetarea de drept a relațiilor contractuale, nu poate fi dispusă evacuarea bunurilor pârâtei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce

guvernează raportul litigios, consideră că instanța de apel greșit a conchis că Primarul și Primăria mun. Bălți nu au soluționat prealabil litigiul pe cale extrajudiciară, din următoarele motive.

Conform art. 875 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Conform art. 905 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Materialele cauzei atestă că prin scrisoarea nr. 18280 din 14 iulie 2016, Inspectoratul de Poliție Bălți a informat Primăria municipiului Bălți despre acțiunea negativă la circulația rutieră și punerea în pericol a traficului rutier a obiectivelor publicitare pe anumite tronsoane ale drumurilor din mun. Bălți, inclusiv dispozitivele publicitare ale SRL „Vendostar”, care sunt amplasate cu nerespectarea distanței de 50 de metri de la trecerile de pietoni (f.d. 40, volumul I).

Prin decizia nr.14/36 din 27 noiembrie 2018 a Consiliului municipal Bălți, s-a refuzat în prelungirea termenelor contractelor de arendă a sectoarelor de teren cu persoanele fizice și juridice, inclusiv SRL „Vendostar” conform anexei nr. 2 (f.d. 50-51, volumul I).

Astfel, prin avizul nr. 03-12/705 din 16 aprilie 2019, Primăria municipiului Bălți a informat intimata SRL „Vendostar” despre faptul că, în baza punctelor 1-6 și 9 din anexa nr. 2 a deciziei Consiliului municipal Bălți nr.14/36 din 27 noiembrie 2018, s-a refuzat în prelungirea contractelor de locațiune a terenurilor pentru panourile publicitare existente. Din acest motiv, Primăria municipiului Bălți a înștiințat SRL „Vendostar” despre necesitatea eliberării terenurilor în decurs de două săptămâni, din momentul recepționării avizului (f.d. 41, volumul I).

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că Primăria municipiului Bălți a soluționat prealabil litigiul pe cale extrajudiciară, fiind expediat preavizul de reziliere din 16 aprilie 2019, prin care a refuzat în prelungirea contractelor de arendă.

Prin urmare, instanța de apel pripit a ajuns la concluzia de a scoate de pe rol pretenția cu privire la rezilierea contractelor și a respinge pretenția cu privire la evacuarea bunurilor, întrucât materialele cauzei atestă respectarea procedurii prealabile de către autoritatea publică locală, fiind eronată concluzia instanței precum că înștiințarea nr.03-12/705 din 16 aprilie 2019 nu poate fi calificată drept o declarație scrisă de rezoluțiune a contractelor de locațiune.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază circumstanțele constatate drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de instanța de recurs, fapt ce impune casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei la o nouă rejudecare, în condițiile în care Curtea de Apel Bălți nu a examinat în fond pretenția Primarului și a Primăriei municipiului Bălți cu privire la

rezilierea contractelor de arendă, iar, pretențiile cu privire evacuarea bunurilor și rezilierea contractelor de arendă nu pot fi examinate separat.

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 de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide:

Se admite recursul declarat de Primarul și Primăria municipiului Bălți.

Se casează integral decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul și Primăria municipiului Bălți împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vendostar”, intervenient accesoriu Consiliul municipal Bălți cu privire la rezilierea contractelor de arendă și evacuarea bunurilor, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic