

Dosarul nr. 3ra-312/2022  
2-21011937-01-3ra-06042022

prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (jud. Ed. Balan)  
instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. S. Procopciuc, D. Stănilă, D. Corolevschi)

## Î N C H E I E R E

13 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Aliona Miron  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului depus de către Consiliul municipal Bălți,  
în cauza de contencios administrativ, inițiată la cererea de chemare în judecată  
depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Bosval-Tranzit” împotriva Consiliului  
municipal Bălți cu privire la anularea parțială a deciziei nr.11/29 din 29 septembrie  
2020,

împotriva deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost  
respins apelul declarat de către Consiliul municipal Bălți și a fost menținută hotărârea  
din 24 mai 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul central, prin care acțiunea a fost admisă,

### c o n s t a t ă :

La 26 ianuarie 2021, S.R.L. „Bosval-Tranzit” a depus cerere de chemare în  
judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Consiliului mun. Bălți,  
cu privire la contestarea actului administrativ – decizia Consiliului mun. Bălți  
nr.11/29 din 29 septembrie 2020 privind stabilirea pentru S.R.L. „Bosval-Tranzit” a  
plății arendei anuale pentru terenul cu număr cadastral XXXXXXXX, amplasat pe  
adresa: mun. XXXXXXXX str. XXXXXXXX și obligarea stabilirii plății pentru arendă.

În motivarea acțiunii societatea-reclamantă a indicat că, în conformitate cu  
contractul de arendă a terenului nr.163 din 27 aprilie 2007, încheiat între Primăria  
mun. Bălți, în calitate de arendator și S.R.L. „Bosval-Tranzit”, în calitate de arendaș,  
în perioada 5 aprilie 2007 – 5 aprilie 2020 S.R.L. „Bosval-Tranzit” a posedat și  
folosit terenul cu suprafața de 0,6 ha, cu număr cadastral XXXXXXXX, amplasat pe  
adresa: mun. XXXXXXXX, str. XXXXXXXX, care aparține cu drept de proprietate mun.  
Bălți.

A menționat societatea -reclamantă că, la 27 ianuarie 2015 în Registrul bunurilor  
imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate privată a S.R.L. „Bosval-Tranzit”  
asupra clădirii edificate cu numărul cadastral XXXX XXX și suprafața de 2067,8  
m.p. Deci, clădirea respectivă fiind amplasată pe terenul cu număr cadastral  
XXXXXXX, iar destinația clădirii date fiind „Complex hotelier și de restaurante”.

A indicat societatea - reclamantă că având în vedere faptul că la 5 aprilie 2020 a  
expirat termenul Contractului de arendă a terenului nr.163 din 27 aprilie 2007, în

vederea prelungirii arendei terenului cu numărul cadastral XXXXXXXX, la data de 27 aprilie 2020, S.R.L. „Bosval-Tranzit” a depus la Primăria mun. Bălți solicitarea privind prelungirii contractului de arendă.

A susținut societatea-reclamantă că, în conformitate cu prevederile pct.91 al Anexei nr.1 la Decizia Consiliului mun. Bălți nr.11/29 din 29 septembrie 2020, S.R.L. „Bosval-Tranzit” i-a fost aprobată arenda anuală pentru terenul cu numărul cadastral XXXXXXXX, pe care este amplasat complexul hotelier și de restaurante în mărime de 135635,55 de lei.

A notat societatea-reclamantă că, suma respectivă a arendei anuale constituie 10% din prețul normativ al pământului respectiv (1356355,46 de lei), deși, în conformitate cu prevederile art.10 alin.(8) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărarea pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (9), (10) și (11) din Legea nominalizată mai sus.

Astfel, în conformitate cu prevederile alin.(11) a art.10 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor private, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 1,5% - pentru mun. Bălți.

Pe cale de consecință, a susținut societatea-reclamantă că, în cazul în care persoana are în proprietate privată o clădire amplasată în mun. Bălți, plata de arendă anuală pentru terenul aferent acesteia, cu regimul juridic de proprietate publică este una fixă de 1,5% din prețul normativ al terenului dat și respectiv nu poate fi nici mai mică, nici mai mare de această valoare, mărimea acesteia fiind stabilită de norma imperativă a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iulie 1997.

Respectiv a invocat societatea-reclamantă că, în temeiul art.10 alin.(11) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărarea pământului nr.1308 din 25 iulie 1997, mărimea anuală a arendei terenului vizat, urmează a fi stabilită în mărime de 1,5% din prețul normativ al terenului dat, și nu în mărime de 10% din prețul normativ al terenului, după cum prevede pct.91 al Anexei nr. 1 la Decizia Consiliului Municipal Bălți nr.11/29 din 29 septembrie 2020.

Astfel, a concluzionat societatea-reclamantă că, mărimea anuală a arendei terenului cu număr cadastral 0300301.046 a fost calculat și stabilit în mod incorect de către autoritatea publică pârâtă.

Ulterior, prin cererea de concretizare a pretențiilor din 4 februarie 2021, S.R.L. „Bosval-Tranzit” a solicitat doar anularea parțială a deciziei Consiliului mun. Bălți nr.11/29 din 29 septembrie 2020 și anume în partea stabilirii pentru S.R.L. „Bosval-Tranzit” a plății arendei anuale pentru terenul cu număr cadastral XXXXXXXX, amplasat pe adresa: mun. XXXXXXXX, str. XXXXXXXX.

Prin hotărârea din 24 mai 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul central, a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Bosval-Tranzit” împotriva Consiliului mun. Bălți cu privire la anularea parțială a deciziei nr.11/29 din 29 septembrie 2020. A fost anulată parțial decizia Consiliului mun. Bălți nr.11/29 din 29 septembrie 2020 cu privire la prelungirea termenelor contractelor de arendă a

terenurilor, în partea ce ține de stabilirea S.R.L. „Bosval-Tranzit” a plății arendei anuale pentru terenul cu numărul cadastral XXXXXXXX, amplasat în mun. XXXXXXX, str. XXXXXXX.

Dispozitivul hotărârii din 24 mai 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul central a fost notificat Consiliului mun. Bălți la 26 mai 2021, prin intermediul oficiului poștal, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauzei. (f.d. 152)

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 11 iunie 2021, Consiliul mun. Bălți a depus apel împotriva hotărârii din 24 mai 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul central, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanței și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă. (f.d.153)

La 5 august 2021, prin intermediul oficiului poștal Consiliul mun. Bălți a recepționat hotărârea motivată a primei instanțe, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauzei (f.d.160), iar la 3 septembrie 2021, Consiliul mun. Bălți a depus motivarea apelului. (f.163/164)

Astfel, instanța de apel întemeiat a considerat ca fiind depus în termen apelul Consiliului mun. Bălți împotriva hotărârii din 24 mai 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Prin decizia 24 februarie 2022 a Curții de Apel Bălți, s-a respins apelul declarat de către Consiliul mun. Bălți împotriva hotărârii din 24 mai 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Pentru a decide astfel, completul judiciar al instanței de apel analizând prevederile art. 9 alin. (1) și (2) lit. h) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121- XVI din 4 mai 2007, art.14 alin. (1) și alin. (2) lit. lit. c), d), art.77 alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, precum și prevederile pct. 3 și pct. 7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, art.10 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, a constatat că, prima instanță just a concluzionat că în temeiul art.10 alin.(11) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărarea a pământului nr.1308 din 25 iulie 1997, mărimea anuală a arendei terenului cu număr cadastral XXXXXXXXX, urma a fi stabilită în mărime de 1,5% din prețul normativ al terenului, ci nu în mărime de 10% din prețul normativ al terenului dat, după cum prevede pct.91 din Anexa nr. I la Decizia Consiliului mun. Bălți nr.11/29 din 29 septembrie 2020.

La acest capitol, instanța de apel a evidențiat că decizia unde se manifestă puterea discreționară se referă la aspectele care, într-un cadru legal, conferă autorității publice o anumită libertate de decizie, acest lucru nu presupune în nici un caz devierea de la litera legii, or, decizia luată în mod discreționar, trebuie să fie una optimă, să corespundă finalității actului, sensului legislației în vigoare, principiilor generale ale dreptului intern și internațional, drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, deci să corespundă scopului urmărit, care alcătuiește esența „dreptului discreționar”, a cărui realizare se efectuează cu respectarea principiilor legalității, oportunității și a echității.

Cu alte cuvinte, autoritatea publică posedă, o marjă discreționară, în măsura în care nu afectează de o manieră nejustificată drepturile fundamentale ale persoanei, adică decizia discreționară trebuie să fie una convenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, potrivit căruia

autoritățile publice „trebuie” să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

În condițiile enunțate, instanța de apel a respins obiecțiile formulate de apelant în cererea de apel, or, simpla nemulțumire a părților de soluția adoptată de instanțele inferioare, nu poate constitui motiv de admiterea a cererii de apel, dacă nu este invocat sau dacă din conținutul apelului nu se întrezărește vreunul din temeiurile de apel expres prevăzute de lege, iar prin prisma jurisprudenței CtEDO, apelul 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.

Din considerentele enunțate, instanța de apel a concluzionat că prima instanța a examinat cauza sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, caracteristice raportului juridic litigios, legea materială ce guvernează raportul juridic, creând participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptul la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art.6 al Convenției Europene pentru apărarea a Drepturilor Omului.

În asemenea circumstanțe, instanța de apel a conchis că, prima instanța just a stabilit circumstanțele cauzei și a aplicat normele legale, ajungând la concluzia cu privire la admiterea acțiunii, iar careva temeii legal pentru casarea hotărârii nu a fost stabilit în instanța de apel, astfel cererea de apel a fost respinsă.

La 25 martie 2022, Consiliul mun. Bălți a depus recurs împotriva deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Bălți, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În argumentarea cererii de recurs cu reiterarea motivelor de fapt și de drept anterior expuse, recurenta a invocat că nu este de acord cu decizia contestată, deoarece instanțele ierarhic inferioare la adoptarea acestora nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, au aplicat eronat normele de drept material și procedural.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la 24 februarie 2022. Totodată, din actele dosarului se atestă că dispozitivul deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Bălți a fost notificată Consiliului mun. Bălți, la 11 martie 2022, fapt confirmat prin extrasul din adresa electronică anexat la materialele cauzei. (f.d.212)

Decizia motivată a Curții de Apel Bălți din 24 februarie 2022 a fost notificată Consiliului mun. Bălți prin intermediul poștei electronice la 14 martie 2022, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la materialele cauzei. (f.d.213)

Astfel, în condițiile enunțate recursul depus la 25 martie 2022 de către Consiliul mun. Bălți împotriva deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Bălți, este în termen.

La 7 aprilie 2022, în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs, într-un termen rezonabil, Curtea Supremă de Justiție, prin intermediul oficiului poștal, a expediat în adresa intimatei S.R.L „Bosval-Tranzit”, copia recursului depus de către Consiliul mun. Bălți, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței. (f.d.219)

La 28 aprilie 2022, prin intermediul oficiului poștal, S.R.L „Bosval-Tranzit” a depus referință prin care a solicitat să fie respins ca nefondat și neîntemeiat recursul depus de către Consiliul mun. Bălți împotriva deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Bălți. (f.d.221/224)

Examinând temeiurile invocate în recursul depus de către Consiliul mun. Bălți, în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție îl consideră inadmisibil, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 246 alin. (1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin. (2) din art. 246 din Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f). Din analiza acestor prevederi, rezultă că, admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudențială că, sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că, Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevolutiv al recursului dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate sau, după caz, hotărârile Curții de Apel ca primă instanță într-o eventuală examinare în fond și invocare *ex officio* a erorilor de drept.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245 alin. (2) din Codul administrativ.

În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39).

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de către Consiliul mun. Bălți.

În conformitate cu art. 230 și art. 246 din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul depus de către Consiliul municipal Bălți, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Aliona Miron

Iurie Bejenaru