

Dosarul nr. 2ra-904/22
2-19057510-01-2ra-29062022

Prima instanță: (Judecătoria Orhei, sediul Central) S. Lazari
Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) A. Malii, V. Cotorobai, D. Dulghieru

Î N C H E I E R E

14 septembrie 2022

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Dombrovschi Boris,
reprezentat de avocatul Gandrabur Valeriu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Dombrovschi
Boris împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Piscicola Ivancea", Malic
Malic Nicolae, intervenienți accesorii Diaconu Fiodor, Serviciul Cadastral
Teritorial Orhei, Consiliul și Primăria Pohorniceni, r. Orhei cu privire la declararea
nulității contractului de vânzare-cumpărare, reîncadrarea în dreptul de arendă
asupra bunului imobil, încasarea prejudiciului în mod solidar și compensarea
cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022,

c o n s t a t ă :

La 17 mai 2019, Dombrovschi Boris a depus cerere de chemare în judecată
împotriva SRL "Piscicola Ivancea", Malic Malic Nicolae, intervenienți accesorii
Diaconu Fiodor, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Consiliul și Primăria
Pohrebeni r. Orhei cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-
cumpărare, reîncadrarea în dreptul de arendă asupra bunului imobil, încasarea
prejudiciului în mod solidar și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, a menționat că prin decizia Consiliului local Pohrebeni,
r. Orhei nr. 12/6 din 30 august 2000 "Cu privire la darea în arendă a bazinului
acvatic", între Primăria s. Pohrebeni, în calitate de arendator și Dombrovschi Boris,
în calitate de arendaș, la 04 septembrie 2000 și 17 mai 2001, au fost încheiate
contractele de arendă a bazinului acvatic cu suprafața de 11,81 ha cu nr. cadastral
XXXXX, situat în com. Pohrebeni.

Termenul contractului de arendă a fost stabilit de la 04 mai 2000- 04 septembrie 2090 și ulterior pentru perioada 17 mai 2001-17 mai 2091.

De asemenea, a invocat că, în scopul valorificării bazinului acvatic, la data de 14 octombrie 2000, între Inspectoratul Ecologic de Stat, Serviciul Piscicol și Dombrovschi Boris a fost semnat contractul nr. 38 cu privire la valorificarea piscicolă a bazinelor acvatice, fiind eliberat Titlul de Stat de folosință separată a apelor nr. 01.150.

Prin hotărârea Judecătorei Orhei din 26 septembrie 2007, s-a recunoscut ilegal refuzul Oficiului Cadastral Teritorial Orhei de a înregistra dreptul de proprietate al SA "Piscicola Gura Bîcului", asupra terenului cu obiect acvatic situat în s. Șercani, r. Orhei și s-a anulat înregistrarea dreptului de proprietate a Primăriei Pohrebeni asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX.

Hotărârea judecătorească în cauză a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele SA "Piscicola Gura Bîcului" .

Ulterior, SA "Piscicola Gura Bîcului" a fost reorganizată în SRL "Piscicola Ivancea".

Astfel, la data de 26 februarie 2013, între SRL "Piscicola Ivancea", în calitate de arendator și Dombrovschi Boris, în calitate de arendaș, a fost încheiat contract de arendă nr. 3, privind folosința temporară a obiectului acvatic cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, amplasate în s. Șercani, r. Orhei, cu dreptul de a utiliza bazinul acvatic pentru creșterea, pescuitul peștilor pentru perioada de 26 februarie 2013 -31 decembrie 2016, iar faptul transmiterii lacului în folosință, a fost realizată prin actul de primire-predare din 26 februarie 2013.

Ulterior, la 26 decembrie 2016, termenul de arendă a fost prelungit până la 31 decembrie 2017.

La fel, reclamantul a reiterat că la 22 septembrie 2014 a încheiat cu Diaconu Feodor contractul de prestare a serviciilor, conform căruia, în baza actului de primire-predare, Dombrovschi Boris a primit puiet de pește, carp - 600 kg, la prețul de 48 lei/kg, puiet fitofag - 350 kg, la prețul de 35 lei/kg, fitofag negru - 450 kg, la prețul de 35 lei/kg, puiet de caras - 200 kg, la prețul de 21 lei/kg în schimbul furnizării lui Diaconu Feodor o parte din pește, în cantitate de 300 kg de carp, fitofag 800 kg, caras - 200 kg, care urma a fi livrat pe parcursul a 3 ani, din momentul transmiterii puietului.

Însă, din motive necunoscute, SRL "Piscicola Ivancea" a decis să rezilieze contractul de arendă din 26 decembrie 2016, fiindu-i interzis accesul la bazinul acvatic și respectiv a fost privat de dreptul de a extrage peștele din iaz, care a fost destinat pentru creștere.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, obiectului acvatic cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX a fost grevate prin contractul de arendă din 17 mai 2001, a cărei valabilitate încetează la data de 17 mai 2091, iar potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietarul acestuia este Malic Nicolae, iar grevarea dreptului în baza contractului de arendă a dispărut.

Reclamantul a specificat că nu există vreun aviz sau notificare privitor la rezilierea contractului valabil până în anul 2091, încheiat cu autoritatea publică

locală sau o hotărâre judecătorească care ar radia sau anula contractul de arendă valabil în anul la 2091.

Mai mult ca atât, pronunțarea hotărârii judecătorești, contractul de arendă nici nu a constituit obiect de examinare și nici nu a fost vizat de soluția instanței de judecată, iar acordul de reziliere a contractului de arendă și Actul de transmitere-predare a iazului, încheiat între SRL "Piscicola Ivancea" și Dombrovschi Boris, nu este datat, element obligatoriu pentru producerea efectelor juridice.

Or, acordul respectiv stabilește că părțile au prevăzut rezilierea contractului de arendă în partea pct. 1.1 al contractului și nu rezilierea în întregime a contractului.

Deci, reclamantul a susținut că este îndreptățit de a valorifica în continuare bazinul acvatic, or, existența relațiilor de arendă pentru o perioadă determinată i-a acordat o speranță legitimă la valorificarea bazinului și obținerea unui venit stabil și constant.

Dombrovschi Boris a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7592 din 03 septembrie 2018, încheiat între SRL "Piscicola Ivancea" și GȚ "Malic Nicolae"; reîncadrarea în dreptul lui de arendă asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX și construcției cu nr. cadastral XXXXX amplasat în s. Șarcani, com. Pohrebeni r. Orhei, prin revendicarea imobilelor nominalizate din posesia SRL "Piscicola Ivancea" și a lui Malic Nicolae, cu transmiterea acestora în posesia sa; încasarea în mod solidar de la SRL "Piscicola Ivancea" și Malic Nicolae a sumei de 590 290 de lei cu titlu de prejudiciu material, calculat din cantitatea peștelui ce urma să crească în bazinul acvatic și comercializarea lui la piață și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 24 august 2020, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Dombrovschi Boris.

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că contractul de vânzare-cumpărare nr. 7592 din 03 septembrie 2018, reprezintă o situație juridică, când bunul și anume terenul de sub ape, cu modul de folosință –fondul apelor cu suprafața de 11,81 cu nr. cadastral XXXXX, cu excepția construcției hidrotehnice, este înstrăinat de (SA "Piscicola Ivancea") care nu este proprietar al acestui bun, indiferent de existența notării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Or, proprietarul terenului de sub ape, este autoritatea publică locală, care a obținut acest drept în virtutea legii și care urmează să procedeze pe calea restabilirii acestui drept, deoarece reprezintă un interes general și este imprescriptibil, autoritatea publică locală va fi îndreptățită să-și restabilească dreptul de proprietate asupra terenului de sub ape.

Chiar și înstrăinarea ulterioară și de mai multe ori a acestui teren, nu-i va asigura noului cumpărător calitatea de cumpărător de bună-credință, or, dreptul de proprietate este garantat și este superior calității de cumpărător de bună credință.

Deci, instanța a stabilit că deoarece reclamantul nu și-a probat interesul său în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 03 septembrie 2018, pretenția în cauză urmează a fi respinsă.

Astfel, prima instanță a concluzionat că anularea înregistrării dreptului de arendă al reclamantului, este rezultatul a unui acord benevol încheiat între SA "Piscicola Ivancea și reclamant, prin care au decis rezilierea contractului de arendă din 17 mai 2001, reclamantul semnând cererea la Organul Cadastral din 26 decembrie 2016, prin care a fost anulată înregistrarea grevării privind dreptul de arendă a reclamantului.

În situația în care reclamantul invocă inexistența unui astfel de acord benevol de reziliere a contractului și în acest sens a prezentat copia acordului de reziliere, nefiind semnat de către reclamant, instanța reține că urma să se procedeze într-o manieră legală prin contestarea acestui act juridic, fapt ce nu a avut loc la speță.

Prin urmare, instanța a constatat că modalitatea de apărare aleasă de reclamant este incorectă, iar argumentele poartă un caracter general și nu au relevanță la speță, deoarece încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.7592 din 03 septembrie 2019 în nici un mod nu a dus la pierderea dreptului de arendă a reclamantului, motiv pentru care urmează a fi respinsă pretenția privind reîncadrarea în dreptul de arendă.

Cu referire la pretenția privind încasarea prejudiciului material, instanța a reținut că la materialele cauzei este anexat Acordul de reziliere a contractului și Actul de primire predare a bazinului acvatic din 29 decembrie 2017, semnat de ambele părți, prin care în baza acordului de reziliere a contractului de arendă, reclamantul restituie în posesia SA "Piscicola Ivancea" bazinul acvatic, iar despre faptul că iazul se restituie cu tot cu pește și că acesta din urmă urmează a fi restituit, nu se face nici o mențiune.

Deci, reclamantul a semnat benevol Actul de transmitere a bazinului acvatic, fără să-și rezerve dreptul de extragere a peștelui, în situația în care peștele a fost dat în lac fără consimțământul proprietarului.

Mai mult ca atât, reclamantul a restituit bazinul acvatic la 29 decembrie 2017, însă a formulat pretenția privind încasarea prejudiciului numai la 17 mai 2019.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022, s-a respins apelul declarat de Dombrovschi Boris, reprezentat de avocatul Gandrabur Valeriu și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 24 august 2020.

La 06 iunie 2022, Dombrovschi Boris, reprezentat de avocatul Gandrabur Valeriu a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu restituirea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

Recurentul Dombrovschi Boris, în motivarea recursului a invocat aplicarea eronată a normelor de drept material la examinarea cauzei (art. 921 alin. (1) și (2) și art. 922 din Codul civil).

De asemenea, a menționat că nu există nici un preaviz/notificare de reziliere a contractului de arendă încheiat cu autoritatea publică, scadent la 17 mai 2001, nici un alt act care ar dispune radierea, anularea contractului de arendă sau desființarea lui, cu atât mai mult că prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 26 decembrie 2007, contractul de arendă nici nu a constituit obiect de examinare și nici nu a fost vizat de soluția instanței de judecată, carte s-a pronunțat exclusiv pe marginea aspectului dreptului de proprietate și nu celor aferente ei.

Deci, hotărârea judecătorească respectivă nici nu putea avea impact negativ asupra grevării instituite prin contractul de arendă, iar înregistrarea dreptului de arendă în Registrul cadastral generează efectul de opozabilitate și nu de constituire/apariție, astfel încât chiar și lipsa înregistrării nu presupune inexistența contractului de arendă și dreptului de folosință/posesiune ce derivă din el (condiție obligatorie fiind forma scrisă, nerespectarea ei atrage nulitatea actului).

Totodată, recurentul a relevat că instanța de apel eronat a concluzionat că anularea înregistrării dreptului de arendă este rezultatul acordului benevol de reziliere a acestuia, care a fost încheiat cu SRL "Piscicola Ivancea".

La fel, recurentul a reiterat că cererea la Oficiul Cadastral din 26 decembrie 2016 privind anularea înregistrării grevării a dreptului de arendă a fost depusă anterior rezilierii contractului (29 decembrie 2017), fapt ce este lipsit de logică.

La 29 iunie 2022, instanța de recurs a expediat în adresa intimaților copia recursului.

La 02 august 2022, avocatul Barcari Grigore a depus în interesele SRL "Piscicola Ivancea" referință la recursul declarat de Dombrowschi Boris, prin care a solicitat să fie respins.

La 18 august 2022, avocatul Bîrcă Valeriu a depus în interesele lui Malic Nicolae referință la recursul declarat de Dombrowschi Boris, prin care a solicitat să fie considerat inadmisibil.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 14 aprilie 2022, însă date referitor la recepționarea de către părți a deciziei motivate, la materialele cauzei lipsesc.

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.

Recursul a fost declarat la 06 iunie 2022, respectiv se consideră depus 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 copieii 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).

Examinînd temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la 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).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un 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.

Totodată, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 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, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 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; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

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.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Dombrovschi Boris, reprezentat de avocatul Gandrabur Valeriu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 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 :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Dombrovschi Boris, reprezentat de avocatul Gandrabur Valeriu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Mariana Pitic

Victor Burduh