

Dosarul nr. 2rac-85/22
2-19096339-01-2rac-21042022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. V. Puica)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, I. Țurcan, L. Pruteanu)

DECIZIE

23 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „CVC Procons Plus”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Globalconstruct Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Promilton” cu privire la rezilierea contractelor, încasarea plății pentru arendă, obligarea transmiterii terenurilor cu radierea notării din registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 07 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 02 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 11 martie 2019, Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „CVC Procons Plus” cu privire la rezilierea contractelor, încasarea plății pentru arendă, obligarea transmiterii terenurilor cu radierea notării din registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că la 06 noiembrie 2015, în baza deciziei nr. 3/87 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău, SRL „CVC Procons Plus” a încheiat cu Primăria mun. Chișinău contractul de arendă funciară nr. 6695/2015

a terenului nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,1564 ha, situat în mun. Chișinău, str. I. Creangă și contractul de arendă funciară nr. 6696/2015 a terenului nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0.2411 ha, situat în mun. Chișinău, str. N. Dimo.

Au menționat că, conform pct. 2 din contracte, pârâta urma să achite plata pentru arenda funciară, prin virament, cu anticipație și nu mai târziu de 06 noiembrie, iar, potrivit pct. 4, în caz de încălcare de către arendaș a obligațiilor asumate, urmează să se rezilieze contractul la cererea proprietarului.

Au susținut că SRL „CVC Procons Plus” nu a achitat plata pentru arendă. Prin reclamația nr. 06-111/781 din 30 noiembrie 2018, pârâta a fost informată despre necesitatea achitării plății de arendă funciară în mărime de 136 236 de lei și 215 655 de lei, precum și a prezentării la Direcția funciară pentru rezilierea contractelor de arendă. În termenul de 10 zile prevăzut în reclamație, pârâta nu a fost întreprinse nici o acțiune.

Reclamanții au notat că în temeiul contractelor de arendă menționate, au fost eliberate autorizații de construire și demarcate lucrări de construcție, de care au fost nemulțumiți locatarii din preajmă, iar, în vederea asigurării unei examinări juste a plângerii acestora, a fost emisă dispoziția Primarului general nr. 883-d din 13 noiembrie 2018 privind sistarea lucrărilor de construcție executate pe terenul nr. cadastral XXXXX din str. N. Dimo și sistarea valabilității autorizației de construire nr. 34-c/18 din 26 ianuarie 2018. Drept urmare, la data de 15 noiembrie 2018 a fost adoptată decizia nr. 8/1 a Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la abrogarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/87 din 19 mai 2015”, prin care au fost transmise în arendă terenurile cu nr. cadastrale XXXXX și nr. cadastral XXXXX.

Au declarat că în pofida acestui fapt, SRL „CVC Procons Plus”, cu rea-credință, a solicitat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a bunurilor viitoare pe terenul din str. N. Dimo, nr. cadastral XXXXX. Astfel, toate bunurile înregistrare sunt deocamdată doar pe beneficiarul construcției.

Reclamanții au solicitat încasarea din contul SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău a plății pentru arendă în mărime de 136 236 de lei și 215 655 de lei, în total 351 891 de lei, rezilierea contractelor de arendă funciară nr. 6695/2015 și nr. 6696/2015 din 06 noiembrie 2015, obligarea pârâtei să elibereze și să transmită terenurile din str. I. Creangă, nr. cadastral XXXXX și str. N. Dimo, nr. cadastral XXXXX.

La 30 iulie 2019, Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus cerere de completare a cererii de chemare în judecată, indicând în calitate de intervenienți accesorii SRL „Globalconstruct Grup” și SRL „Promilton” (f.d. 108-112, volumul I).

Reclamanții au menționat că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, între SRL „CVC Procons Plus” și SRL „Globalconstruct Grup” și SRL „Promilton” au fost încheiate contracte de societate civilă.

Totodată, reclamanții au invocat suplimentar că SRL „CVC Procons Plus” a încălcat prevederile pct. 3.2.1 din contractul nr. 6696/2015 din 06 noiembrie 2015, prin care s-a obligat să folosească terenul arendat conform destinației indicate în contract.

Astfel, terenul nr. cadastral XXXXX de pe str. N. Dimo a fost transmis în arendă pentru proiectarea unui centru multifuncțional și nicidecum a unui bloc de locuit.

Prin hotărârea din 02 februarie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău a fost admisă parțial și s-a încasat de la SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău suma de 189 182 de lei cu titlu de datorii pentru arenda terenurilor, în rest acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, s-a încasat de la SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul statului suma de 5672,46 de lei, cu titlu de taxă de stat.

La 15 februarie 2021 reprezentantul Primarului general al municipiului Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău, Corcimari Svetlana, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii din 02 februarie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin decizia din 07 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 02 februarie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

La data de 12 aprilie 2022 reprezentantul Primarului general al municipiului Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău, Corcimari Svetlana, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, nefondată, lipsită de suport juridic, având la baza acesteia o examinare superficială și neobiectivă a cauzei, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material, inclusiv nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, iar concluziile instanței, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Reprezentantul recurenților a indicat că decizia instanței de apel este nemotivată, în special, lipsește motivarea soluției de respingere a pretențiilor din acțiune, instanța limitându-se doar la simpla opinie în raport cu circumstanțele de fapt constatate, fără a aduce plauzibilitatea asupra cazului dat prin prisma normelor legale aplicate. Astfel, instanța a analizat superficial cauza, fapt ce lezează drepturile Primarului general al municipiului Chișinău și ale Consiliului municipal Chișinău, ca părți în proces.

Consideră că este eronată concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu referire la tulburarea posesiei terenurilor, or, conform art. 307 din Codul civil, este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Posesiunea de bună-credință încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferențial înaintează posesorului pretenții întemeiate.

Astfel, reprezentantul recurenților a menționat, referitor la afirmația instanțelor de judecată precum că prin emiterea deciziei nr. 8/1 din 15 noiembrie 2018 și a dispoziției nr. 883-d din 13 noiembrie 2018 s-a tulburat posesia, că nimeni nu interzice emiterea unor astfel de acte de către autoritățile publice locale, în cazul în care se constată comiterea de ilegalități și abuzuri. Prin decizia din 12 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, irevocabilă la 24 iunie 2020, s-a constatat legalitatea dispoziției Primarului general nr. 883-d din 13 noiembrie 2018 cu privire la sistarea lucrărilor de construcție executate pe terenul din str. N. Dimo și sistarea valabilității autorizației de construire nr. 34-c/18 din 26 ianuarie 2018.

A afirmat că la emiterea actelor sale, autoritatea publică locală nu este obligată să solicite consimțământul, iar, Curtea de Apel Chișinău nu face nicio referire legală la faptul tulburării posesiei, ci doar invocă acest fapt prin referire la actele emise de Primarul general și Consiliul municipal Chișinău.

A mai susținut că instanțele ierarhic inferioare greșit au constatat că inițierea rezilierii contractelor a început în legătură cu problemele ridicate de mai mulți locatari, or, în reclamația adresată intinatei este indicat clar că, conform obligațiilor contractuale, ultima urma să valorifice terenurile și să achite plata de arendă funciară în mărime de 136 236 lei și 215 655 lei.

Reprezentantul recurenților a precizat că terenul cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, str. N. Dimo, 7/A, face parte din terenurile spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău – domeniul public, fapt ce se confirmă prin extrasul din decizia nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Rîșcani”, iar, construcția unui bloc de locuit pe acest teren este interzis, acest gen de construcție fiind incompatibil cu destinația spațiilor verzi. Acest fapt a și servit unul din motivele pentru care s-a revocat autorizația de construire și s-a anulat decizia nr. 3/87 din 19 mai 2015.

A relevat că, pe parcursul examinării cauzei, a expirat termenul contractelor de arendă rezilierea cărora se solicită, inclusiv intimata nu a reușit să demareze careva lucrări asupra terenurilor respective.

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 Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 07 decembrie 2021.

Potrivit materialelor cauzei, la 02 martie 2022, decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa electronică a reprezentantului recurenților, Corcimari Svetlana, precum și la adresa poștală a Primarului general al municipiului Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău (f.d. 192-193, volumul II).

Totodată, se reține că prin dispoziția nr. 5 din 02 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, pe perioada stării de urgență declarată prin Hotărârea Parlamentului nr. 41 din 24 februarie 2022, au fost stabilite măsuri specifice în domeniul justiției, fiind suspendată de drept examinarea de către instanțele de judecată a cauzelor civile, cu excepțiile prevăzute la pct. 5.1.1 din dispoziție. Termenele

de exercitare a căilor de atac în cauzele civile care se suspendă de drept, aflate în curs la data intrării în vigoare a prezentei dispoziții, se întrerup, urmând a curge noi termene, de aceeași durată, de la data încetării stării de urgență.

Ulterior, prin dispoziția nr. 13 din 31 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, au fost excluse măsurile specifice în domeniul justiției, începând cu data de 04 aprilie 2022, judecarea cauzelor civile fiind reluată din oficiu.

Astfel, recursul, declarat la 12 aprilie 2022, este în termen.

La data de 21 aprilie 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților SRL „CVC Procons Plus”, SRL „Globalconstruct Grup” și SRL „Promilton” (f.d. 18 volumul IV), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Prin referința depusă la 05 august 2022, SRL „CVC Procons Plus” a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, pe care le consideră legale și întemeiate. Instanțele ierarhic inferioare just nu au încasat plata arendei pentru perioada sistării valabilității autorizațiilor de construcție, deoarece tulburarea posesiunii de către autoritatea publică locală a fost ilegală, fapt constatat inclusiv prin acte judecătorești definitive.

La data de 08 august 2022 SRL „Globalconstruct Grup” a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

SRL „Promilton” nu a depus referință.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 20 iulie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referințe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele dosarului rezultă că la data de 10 iunie 2010, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 14/1 din 22 decembrie 2002 „Cu privire la expunerea unor loturi de pământ la licitațiile și concursurile funciare”, a fost semnat contractul de arendă nr. 5367/2010, prin care Primăria mun. Chișinău a transmis, iar SRL „SARVN” a primit în arendă terenul nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,41 ha din str. M. Lermontov, pe un termen de 15 ani.

Ulterior, ca urmare a efectuării investigațiilor inginerо-geologice, s-a constatat că terenul nr. cadastral 0100218730 este expus alunecărilor de teren, motiv din care părțile

contractante au decis identificarea altui teren favorabil pentru construcții și efectuarea schimbului.

La 19 mai 2015, Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 3/87 cu privire la darea în arendă, pe o perioadă de 5 ani, SRL „SARVN” a terenurilor cu suprafața de 0,2411 ha din str. N. Dimo și cu suprafața de 0,1564 ha din str. I. Creangă, mun. Chișinău, pentru proiectarea și construirea unui centru multifuncțional, în schimbul terenului arendat din str. M. Lermontov (f.d. 13-14, volumul I).

Prin cererea din 13 octombrie 2015, SRL „SARVN” a informat Primăria mun. Chișinău că în baza procesului-verbal al adunării generale a asociaților întreprinderii din 02 septembrie 2015, a transmis firmei fiice SRL „CVC Procons Plus” activele ce constituie contractul de arendă nr. 5367/2010 din 10 iunie 2010, solicitând ca contractele ce urmează a fi încheiate în baza deciziei Consiliului nr. 3/87 din 19 mai 2015, să fie încheiate cu SRL „CVC Procons Plus”.

La 06 noiembrie 2015, în baza deciziei nr. 3/87 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău, SRL „CVC Procons Plus” a încheiat cu Primăria mun. Chișinău contractul de arendă funciară nr. 6695/2015 a terenului nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,1564 ha, situat în mun. Chișinău, str. I. Creangă și contractul de arendă funciară nr. 6696/2015 a terenului nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0.2411 ha, situat în mun. Chișinău, str. N. Dimo (f.d. 8-11, 17-18, volumul I).

Termenul de valabilitate a contractelor a fost stabilit de la 06 noiembrie 2015 până la 06 noiembrie 2020.

Conform pct. 2 din contractele de arendă, SRL „CVC Procons Plus” s-a obligat să achite plata pentru arenda funciară, prin virament, cu anticipație și nu mai târziu de 06 noiembrie, iar, potrivit pct. 4, încălcarea de către arendaș a obligațiilor asumate are drept consecință rezilierea contractului la cererea proprietarului.

Prin reclamația nr. 06.111/781 din 30 noiembrie 2018, viceprimarul mun. Chișinău a informat SRL „CVC Procons Plus” despre necesitatea achitării plății de arendă funciară în mărime de 136 236 de lei și 215 655 de lei și a solicitat ca în termen de 10 zile să se prezinte la sediul Direcției funciare pentru a rezilia contractele de arendă funciară nr. 6695/2015 și nr. 6696/2015 din 06 noiembrie 2015 (f.d. 7, volumul I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au solicitat încasarea din contul SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău a plății pentru arendă în mărime de 136 236 de lei și 215 655 de lei, în total 351 891 de lei, rezilierea contractelor de arendă funciară nr. 6695/2015 și nr. 6696/2015 din 06 noiembrie 2015 și obligarea SRL „CVC Procons Plus” să elibereze și să transmită terenurile din str. I. Creangă, nr. cadastral 0100515035 și str. N. Dimo, nr. cadastral 0100424631.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, încasând de la SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău suma de 189 182 de lei cu titlu de datorii pentru arenda terenurilor, în rest acțiunea fiind respinsă ca neîntemeiată. Totodată, s-a încasat de la SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul statului suma de 5672,46 de lei, cu titlu de taxă de stat.

Ulterior, instanța de apel, judecând apelul declarat de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia și a menținut hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că soluția instanțelor ierarhic inferioare este întemeiată și legală, din următoarele motive.

Conform art. 512 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 514 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În conformitate cu art. 911 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendăș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Materialele cauzei atestă că Primăria mun. Chișinău la 07 iulie 2016 a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 415/16 și la 26 ianuarie 2018 a eliberat autorizația de construire nr. 34-c/18 pentru executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuințe în limitele terenului nr. cadastral 0100424631, cu suprafața de 0.2411 ha, situat în mun. Chișinău, str. N. Dimo (f.d. 55-59, volumul I).

La 13 noiembrie 2018, Primăria mun. Chișinău a emis dispoziția nr. 883-d „cu privire la sistarea lucrărilor de construire executate pe terenul nr. cadastral 0100424631 din str. N. Dimo și sistarea valabilității autorizației de construire nr. 34-c/18 din 26 ianuarie 2018”.

Prin hotărârea din 05 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admisă acțiunea depusă de SRL „CVC Procons Plus” și a fost anulată dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 883-d din 13 noiembrie 2018 (f.d. 71, volumul I).

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 12 februarie 2020 a admis apelul declarat de Primarul general al mun. Chișinău și a casat integral hotărârea din 05 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, pronunțând o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de SRL „CVC Procons Plus” cu privire la contestarea dispoziției Primăriei mun. Chișinău nr. 883-d din 13 noiembrie 2018, a fost respinsă ca neîntemeiată. Decizia instanței de apel a devenit irevocabilă la 24 iunie 2020 (f.d. 19-22, volumul II).

De asemenea, se reține că la 07 iulie 2016 Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 414/16 și la 16 decembrie 2016 a eliberat autorizația de construire nr. 377-c/16 pentru executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuințe în limitele terenului nr. cadastral XXXXX din str. I. Creangă (f.d. 87-89, volumul II).

La 05 ianuarie 2017 viceprimarul Nistor Grozavu a emis dispoziția nr. 12-d „cu privire la suspendarea valabilității autorizației de construire nr. 377-c/16 din 16 decembrie 2016”.

Prin hotărârea din 17 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, a fost admisă parțial acțiunea depusă de SRL „CVC Procons Plus” și a fost anulată dispoziția viceprimarului Nistor Grozavu nr. 12-d din 05 ianuarie 2017, ca fiind emisă cu încălcarea competenței (f.d. 71, volumul I).

Primăria mun. Chișinău a contestat cu apel hotărârea din 17 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, însă, prin încheierea din 09 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții Supreme de Justiție, cererea de apel a fost restituită (f.d. 80-85, volumul I).

Prin prezenta cerere de chemare în judecată, Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au solicitat încasarea din contul SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău a plății pentru arendă în mărime de 136 236 de lei pentru terenul din str. I. Creangă și 215 655 de lei pentru terenul din str. N. Dimo, în total 351 891 de lei.

Conform pct. 2.1 și 2.4 din contractul de arendă nr. 6695/2015 din 06 noiembrie 2015 (terenul din str. I. Creangă), la momentul încheierii contractului mărimea arende se stabilește în sumă de 45 412 lei/an și se depune de arendaș prin virament pentru fiecare an cu anticipație și nu mai târziu de 06 noiembrie.

În temeiul contractului dat, SRL „CVC Procons Plus” a achitat suma de 45 412 lei pentru arenda terenului din str. I. Creangă pentru anul 2016 (f.d. 50, volumul I).

Conform pct. 2.1 și 2.4 din contractul de arendă nr. 6696/2015 din 06 noiembrie 2015 (terenul din str. N. Dimo), la momentul încheierii contractului mărimea arende se stabilește în sumă de 71 885 lei/an și se depune de arendaș prin virament pentru fiecare an cu anticipație și nu mai târziu de 06 noiembrie.

Potrivit materialelor cauzei, SRL „CVC Procons Plus” a achitat arenda pentru anul 2016 în sumă de 71 885 lei (f.d. 48, volumul I).

Astfel, Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au solicitat încasarea din contul SRL „CVC Procons Plus” a arende pentru perioada de 3 ani în cazul ambelor contracte de arendă.

Instanțele ierarhic inferioare au ajuns la concluzia de a încasa de la SRL „CVC Procons Plus” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău suma de 189 182 de lei cu titlu de datorii pentru arenda terenurilor și anume, pentru terenul din str. I. Creangă - arenda pentru 1 an, ce urma a fi achitată la 06 noiembrie 2016, în mărime de 45 412 lei, iar pentru terenul din str. N. Dimo – arenda pentru 2 ani, ce urma a fi achitată la 06 noiembrie 2016 și 06 noiembrie 2017, în mărime de 183 770 lei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că SRL „CVC Procons Plus” nu a contestat decizia instanței de apel în partea încasării sumei de 189 182 de lei cu titlu de datorii pentru arenda terenurilor, decizia din 07 decembrie 2021 fiind contestată de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, care au invocat dezacordul cu soluția de

respingere a acțiunii în partea încasării sumei de 162 709 lei și în partea pretențiilor cu privire la rezilierea contractelor și obligarea eliberării și transmiterii terenurilor.

Instanța de recurs consideră corectă soluția instanțelor ierarhic inferioare cu privire la respingerea pretenției de încasare a arendei pentru perioada în care a fost sistată valabilitatea autorizațiilor de construire eliberate pentru terenurile transmise în arendă. Or, în această perioadă SRL „CVC Procons Plus” nu a avut posibilitatea de a folosi terenurile arendate conform destinației și anume, de a construi pe terenurile respective, posesia fiind tulburată prin sistarea valabilității autorizațiilor de construire în legătură cu conflictul cu locatarii.

Astfel, ținând cont de faptul că tulburarea posesiunii terenului nr. cadastral XXXXX de pe str. Ion Creangă a început din luna ianuarie 2017, autorizația de construire fiind eliberată la 16 decembrie 2016, iar dispoziția de sistare de către Primarul general a fost emisă la 05 ianuarie 2017, în baza pct. 2.4 din contractul de arendă nr.6695/2015, instanțele ierarhic inferioare corect au ajuns la concluzia de a încasa de la intimată plata pentru arendă pentru un an, 2016, în sumă de 45 412 lei.

Cât privește plata de arendă pentru terenul nr. cadastral XXXXX de pe str. N. Dimo, în baza pct. 2.4 din contractul nr. 6696/2015, este corectă soluția instanțelor de judecată privind încasarea datoriei pentru 2 ani, or, tulburarea posesiunii a început, după expirarea termenelor de achitare pentru doi ani, adică după 06 noiembrie 2017, la 26 ianuarie 2018 fiind eliberată autorizația de construcție pe terenul arendat, valabilitatea căreia a fost sistată la 13 noiembrie 2018.

De asemenea, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că este întemeiată și legală concluzia instanțelor ierarhic inferioare de respingere a pretențiilor cu privire la rezilierea contractelor și obligarea eliberării și transmiterii terenurilor, din următoarele motive.

Reieșind din conținutul reclamației nr. 06.111/781, expedită de către viceprimarul mun. Chișinău firmei SRL „CVC Procons Plus” la 30 noiembrie 2018, în legătură cu conflictul cu locatarii, Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 8/1 din 15 noiembrie 2018 „Cu privire la abrogarea Deciziei CMC nr. 3/87 din 19 mai 2015”, prin care s-a pus în sarcina viceprimarului de ramură al mun. Chișinău rezilierea contractelor de arendă nr. 6695/2015 și nr. 6696/2015 din 06 noiembrie 2015.

La fel, s-a indicat în reclamație că potrivit obligațiilor contractuale, SRL „CVC Procons Plus” urma să valorifice terenurile și să achite plata de arendă funciară în mărime de 136 236 de lei și 215 655 de lei.

Instanța de recurs constată că, de fapt, inițierea rezilierii contractelor a început în legătură cu problemele ridicate de mai mulți locuitori din apropierea terenurilor, circumstanță ce nu constituie temei, atât conform clauzelor contractuale, cât și conform prevederilor legii, pentru rezilierea contractelor de arendă.

Mai mult ca atât, SRL „CVC Procons Plus” a fost în imposibilitate de a-și executa obligația de a folosi terenul arendat conform destinației indicate în contract, întrucât valabilitatea autorizațiilor de construire a fost sistată de către recurenți.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că este întemeiată și legală concluzia

instanțelor ierarhic inferioare cu privire la admiterea parțială a acțiunii și încasarea de la SRL „CVC Procons Plus” a sumei de 189 182 de lei cu titlu de datorii pentru arenda terenurilor, precum și a taxei de stat în mărime de 5672,46 de lei.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul, cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău.

Se menține decizia din 07 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 02 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „CVC Procons Plus”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Globalconstruct Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Promilton” cu privire la rezilierea contractelor, încasarea plății pentru arendă, obligarea transmiterii terenurilor cu radierea notării din registrul bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Mariana Pitic