

Dosarul nr. 3ra-289/23  
2-21080842-01-3ra-14032023

Instanța de fond: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud. V. Schibin)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (S. Procopciuc, D. Stănilă, D. Corolevschi)

## Î N C H E I E R E

25 octombrie 2023

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător  
judecători

Aliona Miron  
Oxana Parfeni  
Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Blackwaterhouse ADV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Blackwaterhouse ADV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Vendostar” împotriva Consiliului municipal Bălți, terț Primarul municipiului Bălți, cu privire la anularea actului administrativ,

împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul și menținută hotărârea din 20 aprilie 2022 a Judecătoriei Bălți, sediul Central,

### c o n s t a t ă :

La 28 mai 2021, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar” au depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Bălți, persoană terță Primarul mun. Bălți, cu privire la anularea actului administrativ (f.d. 2-9).

În motivarea acțiunii reclamantele au comunicat că, prin hotărârea din 14 octombrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a admis parțial acțiunea înaintată de reclamante și s-a anulat pct.3 a deciziei Consiliului mun. Bălți nr.9/24 din 19 decembrie 2019 cu privire la prelungirea termenelor contractelor de arendă a terenurilor ocupate de panourile publicitare existente, fiind obligat Consiliul mun. Bălți să emită decizie cu privire la prelungirea termenului contractelor de arendă a terenurilor ocupate de panourile publicitare existente în raport cu reclamanții SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, în privința următoarelor terenuri: terenul cu numărul cadastral xxxx situat în mun. xxx – xxx și a terenului cu numărul cadastral xxx situat în xxx – str. xxx. Ulterior, prin încheierea din 05 ianuarie 2021 a Curții de Apel Bălți, s-a declarat inadmisibil apelul depus de Consiliul mun. Bălți.

Reclamantele au comunicat că au recepționat decizia Consiliului mun. Bălți nr. 3/33 din 06 aprilie 2021 și anexa cu privire la prelungirea termenelor contractelor de arendă a terenurilor. Astfel, la pct. 1 din decizia nominalizată s-a dispus prelungirea termenelor contractelor de arendă a sectoarelor de teren, în anexă fiind indicate: pct. 1, SRL „Vendostar” – panou de publicitate existent, amplasat pe adresa mun. Bălți, str. xxx, nr. cadastral xxx, termenul arendeii 01 august 2021, cu nota „fără drept de prelungire a termenelor contractului de arendă a terenului”; pct. 2 SRL „Blackwaterhouse ADV” – panou de publicitate existent, amplasat pe adresa mun. Bălți xxx – str. xxx, nr. cadastral xxxx, termenul arendeii 05 septembrie 2021, cu nota „fără drept de prelungire a termenelor contractului de arendă a terenului”.

Reclamantele au invocat că pct. 1 și 2 din anexa deciziei Consiliului mun. Bălți sunt ilegale și încalcă hotărârea din 14 octombrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, și dreptul de a se ocupa cu activitatea de întreprinzător, dreptul la concurență liberă, dar și dreptul de proprietate. Or, aceste condiții sunt ilegale și abuzive, disproporționate, care limitează drepturile și pot produce prejudicii materiale considerabile, fiind omis caracterul obligatoriu al actelor judecătorești.

Reclamantele au notat că decizia contestată contravine prevederilor Codului civil, Codului administrativ și deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/51 din 24 februarie 2011.

În drept, reclamantele au invocat prevederile art. 1291 al.(1) Cod civil, art. 10, 16, 17, 20, 21, 24, 31, 32, 118, 163, 189 din Codul administrativ, prevederile CEDO, specificând că orice persoană are dreptul la judecarea cauzei sale în mod echitabil, în mod public și în termen rezonabil, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor și obligațiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa. Iar, în temeiul protocolului nr. 12 a Convenției europene, exercitarea oricărui drept prevăzut de lege trebuie să fie asigurată fără nici o discriminare.

La data de 15 septembrie 2021, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar” au depus cerere de completare a temeiurilor de drept indicate în cererea de chemare în judecată. Astfel, au fost invocate prevederile art. 1288, 1291, 1297, 1292 Cod civil, menționându-se că reclamantele sunt în situația în care continuă exploatarea terenului arendat, fiind prezumată prelungirea tacită a contractelor de arendă funciară (f.d. 65-66).

Prin încheierea protocolară din 15 septembrie 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, a fost atras în proces în calitate de terț Primarul mun. Bălți (f.d. 67 verso).

Prin hotărârea din 20 aprilie 2022 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar” (f.d. 106, 110-119).

La 18 mai 2022, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa, cu respectarea termenului de demarare a apelului, au depus cerere de apel împotriva hotărârii din 20 aprilie 2022 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, iar la data de 17 august 2022 au prezentat motivarea apelului solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi decizii de admitere a acțiunii (f.d. 108-109, 124-134).

Prin decizia din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul și menținută hotărârea din 20 aprilie 2022 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a relevat că la data de 19 decembrie 2019 Consiliul mun. Bălți a emis decizia nr. 9/24 cu privire la prelungirea termenelor contractelor de arendă a terenurilor ocupate de panourile publicitare existente. La pct. 1 din decizia nominalizată s-au prelungit termenele contractelor de arendă a terenurilor ocupate de panouri de publicitate cu persoanele fizice și juridice, conform anexei nr. 1, iar la pct. 3 s-a decis că se refuză prelungirea termenelor contractelor de arendă a terenurilor ocupate de panouri de publicitate cu persoanele juridice, conform anexei nr. 2. Totodată, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar” regăsindu-se în anexa nr.2 a deciziei nr. 9/24 din 19 decembrie 2019, au contestat-o.

Instanța de apel a reținut că prin hotărârea din 14 octombrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a anulat pct.3 a deciziei Consiliului mun. Bălți nr.9/24 din 19 decembrie 2019 și s-a obligat Consiliul mun. Bălți să emită decizie cu privire la prelungirea termenului contractelor de arendă a terenurilor ocupate de panourile publicitare existente, în raport cu SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, în privința următoarelor terenuri: - terenul cu număr cadastral xxx situat în mun. Bălți, str. xxx – strxxx; - terenul cu număr cadastral xxx situat în mun. Bălți, str. xxx – str. xxx. Hotărâre devenită irevocabilă la data de 21 ianuarie 2021.

Ulterior, în vederea executării actului judecătoresc, dar și în temeiul cererilor scrise ale reclamantelor, Consiliul mun. Bălți a emis decizia nr. 3/33 din 06 aprilie 2021, prin care s-au prelungit termenele contractelor de arendă a sectoarelor de teren cu SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar” conform anexei, fiind indicată prelungirea termenului contractului de arendă cu SRL „Vendostar” pentru terenul cu nr. cadastral xxx până la data de 01 august 2021 și cu SRL „Blackwaterhouse ADV” a terenului cu nr. cadastral xxx, până la data de 05 septembrie 2021, în ambele cazuri cu mențiunea - fără drept de prelungire a termenelor contractului de arendă a terenului.

În acest context, Curtea de Apel Bălți a conchis că instanța de fond justificat a apreciat drept neîntemeiată poziția reclamantelor precum că, pârâtul nu a executat actul judecătoresc, prin ce a încălcat de fapt prevederile acestuia. Or, de jure și de fapt Consiliul mun. Bălți a adoptat actul administrativ favorabil pentru reclamanti și astfel a executat hotărârea din 14 octombrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Curtea de Apel Bălți a notat că potrivit copiei scrisorilor și a avizelor poștale de recepție, copia deciziei nr. 3/33 din 06 aprilie 2021 a fost adusă la cunoștința SRL „Blackwaterhouse ADV” la data de 21 aprilie 2021, iar SRL „Vendostar” la 22 aprilie 2021. Potrivit art. 163 lit. a) din Codul administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă actului administrativ individual este emis de un consiliu local. Corespunzător, ținând cont de starea de urgență instituită pe teritoriul Republicii Moldova și suspendarea termenilor de contestare, termenul de contestare a deciziei nr. 3/33 din 06 aprilie 2021 pentru reclamante a început a curge din următoarea zi de când a încetat suspendarea de drept a termenelor, adică de la 29 aprilie 2021. Astfel, ținând cont că cererea de chemare în judecată a fost depusă prin intermediul oficiului poștal la data de 28 mai 2021, rezultă că aceasta a fost depusă în ultima zi de contestare, deci, în interiorul termenului legal.

Instanța de apel a indicat că atât din probele cercetate, cât și din explicațiile participanților la proces, rezultă că proprietarul de drept a sectoarelor de teren în litigiu, pe care sunt amplasate panourile publicitare a reclamantelor este administrația publică locală a mun. Bălți. Astfel, ținând cont de faptul că obiectul contractului de arendă este un teren, exploatarea fructuoasă a acestuia poate fi efectuată doar pe durata unei perioade minime de activitate, motiv pentru care s-a stabilit un termen minim al acestuia. Prin urmare părțile trebuie să determine durata contractului, care nu poate fi mai mică de un an.

Curtea de Apel Bălți a stabilit că prima instanță a reținut justificat faptul că, prioritatea în ce privește încetarea obligațiilor de arendă îi revine arendatorului, care având această intenție este obligat să facă un preaviz de trei luni până la expirarea termenului și să-l prevină pe arendaș despre această intenție. Preavizul respectiv poate fi exprimat în orice formă, fie verbal, fie în scris sau în alt mod. Este semnificativ faptul că acest preaviz să ajungă la destinație. Dacă arendatorul a respectat aceste prevederi, iar arendașul nu a întreprins careva acțiuni de negocieri cu privire la prelungirea contractului acesta încetează odată cu expirarea termenului invocat în preaviz.

Prin urmare, la emiterea deciziei contestate, Consiliul mun. Bălți a operat cu prevederile art. 915 al. (2) din Codul civil și a respectat termenul de trei luni de preaviz, acesta fiind o modalitate de încetare a obligațiilor contractuale. În această ordine de idei, instanța de fond a statuat cu certitudine că, proprietarul sectorului de teren, reprezentat de exponentul său Consiliul mun. Bălți a exercitat dreptul său discreționar de a decide încetarea contractului de arendă a terenurilor.

De asemenea, instanța de apel a remarcat că, prin decizia emisă la data de 06 aprilie 2021 a fost executată hotărârea judecătorească din 14 octombrie 2020 și a fost prelungit termenul contractelor de arendă. Însă, odată ce în hotărârea judecătorească nu s-a specificat pe care termen urma a fi prelungit contractul, proprietarul terenurilor a exercitat dreptul decizional și a stabilit termenul de prelungire până la data de 01 august 2021 și respectiv până la data de 05 septembrie 2021, cu notificarea concomitentă a arendașilor despre încetarea contractului de arendă, respectând și normele legale privind încetarea raportului de arendă a terenului.

Instanța de apel a subliniat că, la caz nu este situația instituirii inițiale a arendei terenului, care legal e pentru un termen minimal de 1 an, ci este situația prelungirii termenului de arendă a terenului, care a derulat mulți ani între părți.

La 23 decembrie 2022, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa au depus recurs împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Bălți, iar la data de 30 martie 2023 au prezentat motivarea recursului, solicitând casarea deciziei instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii (f.d. 157-158, 161-172).

În motivarea recursului, suplimentar celor indicate în cererea de chemare în judecată și în cererea de apel au menționat că judecarea cauzei a avut loc cu încălcarea art. 6 CEDO, or prima instanță și instanța de apel au ignorat argumentele recurentelor.

Recurentele au invocat că autoritatea publică a admis tratament diferențiat în raport cu deciziile prin care s-a prelungit darea în arendă a terenurile din speță până la

data de emiterii deciziei contestate la momentul dării/prelungirii în arendă a terenurilor, prin decizia contestată, era în vigoare decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/51 din 24 februarie 2011 și având în vedere abrogarea deciziilor Consiliului mun. Bălți nr.8/6 din 10 decembrie 2007, nr.6/72 din 25 septembrie 2008, nr.5/55 din 24 iunie 2010.

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct.1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

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.

Potrivit art. 245 alin. (1) din Codul administrativ (în vigoare la data depunerii recursului), 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.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că dispozitivul deciziei instanței de apel a fost pronunțat de către Curtea de Apel Bălți la data de 01 decembrie 2022, dar a fost notificat reprezentantului recurenților la data de 05 decembrie 2022, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică, anexat la materialele cauzei (f.d. 156).

La 23 decembrie 2022, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa au depus recurs împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Bălți (f.d. 157-159).

Alineatul (2) al art. 245 alin. (1) din Codul administrativ (în vigoare la data depunerii recursului), prevedea că motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că copia deciziei motivate a instanței de apel a fost notificată reprezentantului recurenților la data de 28 februarie 2023, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică, anexat la materialele cauzei (f.d. 160).

La 30 martie 2023, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa au depus

recursul motivat împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Bălți (f.d. 161-173).

Astfel, recursul depus de SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Bălți este în termen.

Examinând temeiurile invocate în recursul depus de SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa, în raport cu materialele cauzei, Completul de judecată 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 recursul este inadmisibil, completul din 3 judecători adoptă o încheiere irevocabilă. Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se comunică părților.

Conform art. 246 alin. (2) din Codul administrativ, în vigoare la data depunerii recursului, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a) - f).

Din analiza prevederilor citate, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, depus până la data de 01 septembrie 2023, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate la art. 246 alin. (2) din Codul administrativ ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudențial, 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 această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevelopat 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 de judecată al Curții Supreme de Justiție 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 vigoare la data depunerii recursului. 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 de judecată 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 implicit 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). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, 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 circumstanțele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de SRL „Blackwaterhouse ADV” și SRL „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa.

În conformitate cu art. 230 și art. 246 din Codul administrativ, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e :

Recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Blackwaterhouse ADV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Vendostar”, reprezentate de avocatul Ocerednaia Larisa, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Aliona Miron

judecători

Oxana Parfeni

Ion Malanciu