



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de către Primăriei mun. Orhei reprezentată de avocatul Vadim Banaru,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Orhei împotriva Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, intervenient accesoriu Consiliul mun. Orhei cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenului,

împotriva deciziei din 21 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2rac-169/23
PIGD 2-20027308-01-2rac-26072023)*

Examinarea insuficientă a cauzei fără a veridică dacă obligația proprietarilor obiectivelor private de a achita în mod unilateral plata anuală de arendă este reglementată de art. 10¹ alin. (1) din Legea privind prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25.07.1997 sau de contractul de locațiune funciară nr. 204 din 26 octombrie 2018.

Judecătoria Orhei, sediul Central, jud. V. Pîslariuc
Curtea de Apel Chișinău, jud. I. Cotruță, I. Țurcan, L. Pruteanu

17 septembrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul depus de către Primăria mun. Orhei,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 26 februarie 2020 Primăria mun. Orhei a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, intervenient accesoriu Consiliul mun. Orhei, prin care a solicitat încasarea datoriei în sumă de 510 728,50 lei și a cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii a indicat că, la 26 octombrie 2018, a fost emisă decizia Consiliului mun. Orhei nr. 10.5 prin care s-a decis transmiterea în locațiune a terenului aferent bunurilor imobile ce aparțin SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, situat în mun. Orhei, str. xxxxx, cu suprafața de 1,4448 ha, pentru perioada 26 octombrie 2018 până la 25 octombrie 2021, pentru deservirea construcțiilor private. Potrivit pct. 3 din decizia menționată, pârâtul urma să achite datoria plății pentru folosirea terenului până la data de 25 decembrie 2018, conform borderourilor de calcul elaborate în modul stabilit.

3. În baza deciziei a fost întocmit și contractul de locațiune funciară nr. 204 din 26 octombrie 2018, acesta fiind semnat de către societatea pârâtă la 12 octombrie 2018.

4. Deși, SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a semnat contractul de locațiune funciară, a refuzat să recepționeze și borderourile de calcul în vederea achitării datoriilor istorice acumulate pentru folosirea terenului pentru perioada anilor 2016 – 2018.

5. Primăria mun. Orhei a menționat că, a încercat să soluționeze litigiul pe cale extrajudiciară, expediind pârâtei o notificare la 23 ianuarie 2020, prin care a solicitat achitarea datoriei în termen de 15 zile, însă pârâta nu a reacționat, motiv din care s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

6. Prin hotărârea din 01 august 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Orhei, s-au anulat măsurile de asigurare a acțiunii aplicate în baza încheierii din 02 martie 2020 a Judecătorei Orhei, sediul central privind aplicarea sechestrului pe bunurile imobile ale SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, în limita valorii acțiunii, în sumă de 510.728,50 lei. (f.d.229,233-237, vol.I)

7. Hotărârea instanței de fond a fost contestată cu apel în termen, la 23 august 2022, de către avocatul Banaru Vadim, în interesele Primăriei mun. Orhei. (f.d.232, vol. I)

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

8. Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 21 martie 2023 a respins apelul declarat de Primăria mun. Orhei, a menținut hotărârea din 01 august 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central. (f.d.23,24-32, vol.II)

9. Instanța de apel a reținut că, din sensul prevederilor pct. 12 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, rezultă că perfectarea setului de documente pentru bunurile expuse la licitație, inclusiv pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă, organizarea procesului de familiarizare a participanților cu aceste bunuri se efectuează de vânzător (posesor), fapt ce rezultă că anume unitatea administrativ teritorială avea obligația de a pregăti toate actele necesare pentru încheierea contractelor de arendă cu SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere-Orhei”, lucru care nu a fost realizat de către Primăria mun. Orhei, iar în lipsa unui contract de arendă, pretenția reclamantului cu privire la încasarea sumei de 510.728,50 lei cu titlu de datorie este nejustificată din punct de vedere legal și lipsită de suport probator.

10. Curtea de Apel Chișinău a mai reținut că, reieșind din prevederile art. 10¹ alin. (1) din Legea privind prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25.07.1997 (în vigoare până la 31.12.2021), plata pentru folosirea terenului poate fi solicitată doar pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă și nicidecum pentru perioada anterioară, or, decizia consiliului nu poate avea putere retroactivă.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

11. Împotriva deciziei instanței de apel, la 11 iulie 2023 a declarat recurs Primăria mun. Orhei prin care a solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare (f.d.38-43, vol. II).

12. În motivarea recursului a menționat că, instanța de apel a examinat superficial probele anexate la dosar, nu s-a expus asupra tuturor motivelor invocate în apel, a aplicat eronat legea și a apreciat arbitrar probele din dosar.

13. Recurenta a susținut că SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere-Orhei” a folosit terenul aferent imobilelor sale în perioada anilor 2016-2018 când a semnat contractul de locațiune, însă a refuzat achitarea plății pentru folosirea terenului.

14. La 17 aprilie 2024 SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere-Orhei” a depus referință asupra recursului înaintat de către Primăria mun. Orhei, prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil, deoarece instanțele de judecată au dat o apreciere obiectivă și justă a probelor administrate, au constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect au aplicat normele de drept material și procedural, adoptând o hotărâre legitimă în corespundere cu cerințele legii. (f.d. 65-67, vol. II)

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

15. Art. XI, alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție), stipulează că:

„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 recursurilor”.

16. Art. 373, alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă reglementează că:

„Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.”

17. Art. 431 din Codul de procedură civilă reglementează că:

„Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție. Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători. Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție. Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

18.Art. 434, alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

19.Art. 444 din Codul de procedură civilă, prevede că:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

20.Art. 445, alin. (1), lit. c) din Codul de procedură civilă statuează că:

„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.”

21. Art. 10¹ alin. (1) din Legii privind prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25 iulie 1997, în vigoare până la 31 decembrie 2021 prevedea că:

„În cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.”

ASPECTE DE PROCEDURĂ

22. Cu referire la termenul de declarare a recursului, prevăzut de art. 434, alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs reține că decizia contestată a fost pronunțată la data de 21 martie 2023, expediată participanților la proces la 18 mai 2023 prin intermediul poștei electronice. (f.d. 33, vol. II)

Recursul depus de către Primăria mun. Orhei, la 11 iulie 2023, este în

termen.

23. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, reținând prevederile art. 444 din Codul de procedură civilă a decis examinarea cererii de recurs fără înștiințarea participanților la proces, cu plasarea datei ședinței pe pagina web a Curții Supreme de Justiție, fiind inoportună invitarea părților, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și contraargumentele din referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței examinarea acestora.

24. În debut instanța de recurs menționează că prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursul depus la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul art. XI, alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023, rezultă 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.

Având în vedere că legea procedural civilă, care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare, nu are putere retroactivă, recursul declarat de către Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei, până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023 va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii acestuia, însă procedura de examinare conform noilor reglementări.

MOTIVAREA INSTANȚEI

25. Studiind materialele dosarului, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Primăria mun. Orhei întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

26. Completul de judecată consideră imperioase dezideratele Curții Europene a Drepturilor Omului reținute în cauza Zubac v. Croația (hotărârea din 05 aprilie 2018) potrivit căroră, din moment ce preeminența dreptului

constituie un principiu fundamental al democrației și al Convenției, nu putea exista nicio așteptare, în baza Convenției sau de altă natură, potrivit căreia Curtea Supremă trebuia să ignore sau să nu aibă în vedere nereguli procedurale evidente.

27. Recapitulând esența litigiului, în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanțe și confirmată de părți.

28. Astfel, probatoriul acumulat la materialele dosarului demonstrează, că între Primăria mun. Orhei și SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere-Orhei” au fost încheiate contracte de locațiune a terenului din mun. Orhei, str. xxxxx și anume contractul nr. 404 pentru perioada 20 februarie 2007-31 decembrie 2010 și contractul nr. 14 pentru perioada 01 ianuarie 2021- 31 decembrie 2014.

Prin decizia nr. 16.24 din 20 decembrie 2011 a Consiliului orășenesc Orhei s-a stabilit plata pentru locațiunea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private sau privatizate și folosirea terenurilor proprietate publică, în mărime de 10 % din prețul normativ al terenului. (f.d.8, vol.I)

Ulterior la 26 octombrie 2018, a fost emisă decizia Consiliului mun. Orhei nr. 10.5, prin care s-a decis transmiterea în locațiune terenul aferent bunurilor imobile ce aparțin SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, situat în mun. Orhei, str. xxxxx, pentru perioada 26 octombrie 2018 până la 25 octombrie 2021, pentru deservirea construcțiilor private.

Potrivit pct. 3 din decizia menționată, SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” urma să achite datoria plății pentru folosirea terenului până la data de 25 decembrie 2018, conform borderourilor de calcul elaborate în modul stabilit. (f.d.2, vol.I)

În acest sens au fost întocmite pentru SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere-Orhei” borderouri de calcul a plății pentru folosirea funciară a terenului din mun. Orhei, str. xxxxx.

Astfel, prin borderoul din 01 ianuarie 2016, pentru perioada de până la 17 iulie 2016 s-a calculat plata în sumă de 105 533 lei, prin borderoul din 18 iulie 2016, pentru 5 luni, 14 zile s-a calculat plata în sumă de 84 789 lei, prin borderoul din 01 ianuarie 2017, pentru anul 2017 s-a calculat plata în sumă de 186 635 lei, iar prin borderoul din 01 ianuarie 2018, pentru 10 luni ale anului 2018 s-a calculat plata în sumă de 155 529 lei. (f.d.9-12, vol.I)

SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, deși, a semnat contractul de locațiune funciară nr. 204 din 26 octombrie 2018, a refuzat să

recepționeze și borderourile de calcul în vederea achitării datoriilor istorice acumulate pentru folosirea terenului pentru perioada anilor 2016 – 2018.

Tot din materialele dosarului rezultă cert că la 04 ianuarie 2019 SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a depus acțiune împotriva Consiliului și Primăriei mun. Orhei prin care a solicitat anularea pct. 3 din decizia Consiliului mun. Orhei nr. 10.5 din 26 octombrie 2018 în partea aliniatului „să achite datoria plății pentru folosirea terenului până la data de 25 decembrie 2018, conform borderourilor de calcul elaborate în modul stabilit”.

Prin hotărârea din data de 19 februarie 2019 a Judecătoriei Orhei, sediul central, menținută prin decizia din data de 04 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” împotriva Consiliului mun. Orhei privind anularea pct. 3 din decizia nr. 10.5 din 26 octombrie 2018 în partea aliniatului „să achite datoria plății pentru folosirea terenului până la data de 25 decembrie 2018, conform borderourilor de calcul elaborate în modul stabilit”. (f.d.21-28, vol.I)

29. Prin prezenta acțiune Primăria mun. Orhei a solicitat încasarea datoriei în sumă de 510 728,50 lei și a cheltuielilor de judecată.

30. Fiind investită cu examinarea cauzei, Judecătoria Orhei, sediul central prin hotărârea din 01 august 2022 a respins integral cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Orhei.

31. Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 21 martie 2023 a respins apelul declarat de Primăria mun. Orhei, a menținut hotărârea din 01 august 2022 a Judecătoriei Orhei, sediul central. Instanța de apel a constatat că în lipsa unui contract de arendă, pretenția Primăriei mun. Orhei cu privire la încasarea sumei de 510.728,50 lei cu titlu de datorie este nejustificată din punct de vedere legal și lipsită de suport probator.

32. Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în art. 373, alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs apreciază ca fiind prematură concluzia instanței de apel privind menținerea hotărârii instanței de fond, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată, cu remiterea cauzei spre rejudecare.

33. La caz, se atestă că Primăria mun. Orhei a susținut că începând cu anul 2016 până la 12 noiembrie 2018 SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a folosit terenul situat în mun. Orhei, str. xxxxx, însă s-a eschivat de la plata pentru folosința acestuia.

34. Din materialele dosarului rezultă, că SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” nu a negat folosirea în perioada 2016-12 noiembrie 2018 a terenul din mun. Orhei, str. xxxxx, însă a refuzat achitarea plății pentru folosirea terenului, deoarece nu a fost încheiat contractul de locațiune.

35. Astfel, pentru justa soluționare a litigiului instanțele de judecată urmau să stabilească ce relații existau între Primăria mun. Orhei și SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” în perioada 2016-12 noiembrie 2018, în bază cărui temei SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a folosit terenul din mun. Orhei, str. xxxxx, aferent obiectivelor private și dacă această folosință a fost oferită cu titlu oneros sau gratuit.

36. Lucrările dosarului atestă că prin decizia nr. 16.24 din 20 decembrie 2011 a Consiliului orașenesc Orhei s-a stabilit plata pentru locațiunea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private sau privatizate și folosirea terenurilor proprietate publică, în mărime de 10% din prețul normativ al terenului. (f.d.8, vol. I)

37. Astfel, instanța de recurs evidențiază, că prin prisma art. 10¹, alin. (1) din Legii privind prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25 iulie 1997, în vigoare la perioada de reverență, de la proprietarii obiectivelor private, care nu au arendat terenurilor aferente obiectivelor menționate, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în modul unilateral de către consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală a terenului și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Totodată, plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

38. În aceste circumstanțe instanțele de judecată ierarhic inferioare urmau să stabilească, care este momentul adoptării deciziei care dă dreptul societății intimate să folosească terenul din mun. Orhei, str. xxxxx în condițiile în care între Primăria mun. Orhei și SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” au existat relații de locațiune, care au continuat începând cu anul 2007.

39. Din lucrările dosarului rezultă că decizia Consiliului mun. Orhei nr. 10.5 din 26 octombrie 2018 a stat la baza încheierii contractului de locațiune funciară nr. 204 din 26 octombrie 2018, iar conform obligațiunii asumate de locatar la pct. 3.2.3, SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” s-a obligat să îndeplinească pe deplin toate prevederile deciziei Consiliului

mun. Orhei sau procesului-verbal privind rezultatele licitării în baza căruia este încheiat prezentul contract.

40. În context, completul de judecată evidențiază că prin prisma art. 514 din Codul civil, în vigoare la data încheierii contractului de locațiune funciară nr. 204, obligațiile se nasc din contract, iar potrivit art. 572, alin. (2) obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

41. Mai mult ca atât, completul de judecată evidențiază că anterior legalitatea pct. 3 din decizia Consiliului mun. Orhei nr. 10.5 din 26 octombrie 2018 în partea aliniatului „să achite datoria plății pentru folosirea terenului până la data de 25 decembrie 2018, conform borderourilor de calcul elaborate în modul stabilit” a fost verificată de către instanțele de judecată, existând o hotărâre irevocabilă.

42. Astfel, analizând decizia din data de 04 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, instanța de recurs reține că anterior în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, s-a constatat că pentru perioada cât nu a existat un contract de locațiune între SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” și Primăria mun. Orhei, SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” a continuat să se folosească de terenul respectiv, motiv pentru care plata pentru folosința acestuia a fost calculată în conformitate cu prevederile art. 10¹, alin. (1) din Legii privind prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25 iulie 1997.

43. În aceste circumstanțe completul de judecată constată că instanțele de judecată la examinarea cauzei nu au luat în considerare prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, care stipulează că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

44. Prin urmare, se atestă că instanța de apel a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, fără a verifica, reieșind din continuitatea relațiilor de locațiunea începând cu anul 2007, care este momentul adoptării de către Consiliul mun. Orhei a deciziei care a acordat dreptul SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” la locațiunea termenului aferent obiectivelor private din mun. Orhei, str. xxxxx.

45. Așa dar, prin prisma efectului devolutiv al apelului, cu care a fost investită prin prevederea legală menționată la art. 373, alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel avea obligația la judecarea

fondului cauzei să stabilească și să analizeze minuțios aspectele enunțate supra, să răspundă tuturor argumentelor invocate atât de către Primăria mun. Orhei, cât și de către SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, precum și să țină cont de puterea lucrului judecat.

46. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, reținând prevederile art. 20, alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, menționează că motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că, cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară, simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare atrage casarea ei.

47. Distinct justificărilor expuse supra, instanța de recurs reține jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61), iar pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

48. La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlandei).

49. În circumstanțele cauzei completul de judecată al Curții Supreme de Justiție evidențiază că instanța de apel pentru justa soluționare a cauzei urma să stabilească momentul apariției dreptului de locațiune a SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” asupra termenului aferent obiectivelor private din mun. Orhei, str. xxxxx și dacă aceasta urmează să achite datoria istorică pentru plata locațiunii în lipsa contrarului de locațiune

în condițiile existenței deciziei Consiliului mun. Orhei nr. 10.5 din 26 octombrie 2018 și a obligației asumate de către SA „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei” la pct. 3.2.3. din contractul de locațiune funciară nr. 204 din 26 octombrie 2018.

50. Astfel, completul de judecată ajunge la concluzia că Primăria mun. Orhei nu a fost auzită de instanța de apel, într-un mod echitabil, cu respectarea garanțiilor prevăzute la articolul 6 din Convenție, or, autoritatea recurentă a insistat asupra faptului că societatea intimată a refuzat achitarea datoriei istorice.

51. Totodată, instanța de recurs evidențiază că Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut constant în jurisprudența sa că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 paragraful 1 din Convenție, nu poate trece drept efectiv, decât dacă cererile și observațiile părților sunt în mod real ascultate, adică în mod real și concret examinate de către instanța sesizată. Altfel spus, art. 6 din CEDO, implică în special în sarcina instanței, obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor de proba, al argumentelor și elementelor de proba ale părților.

52. La caz, constatările instanței de apel nu conțin o argumentare clară, bazată pe suportul probator existent la materialele cauzei, din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției emise, astfel încât instanța de recurs este în dificultate de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea soluției adoptate.

53. În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

54. Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie prematură, dictată de neelucidarea tuturor circumstanțelor pertinente speței, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează necesitatea admiterii recursului declarat de către Primăria mun. Orhei casării deciziei din 21 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță.

55. Subsecvent, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră oportun de a menționa că prin prisma art. III alin.(1) – (2), pct.1) din Legea Nr. 135 din 13 iunie 2024 pentru modificarea unor acte normative (revizuirea hărții judiciare), Curtea de Apel Chișinău s-a redenumit în Curtea de Apel Centru.

56. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431, art. 445, alin. (1), lit. c) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de către Primăriei mun. Orhei, reprezentată de avocatul Vadim Banaru.

Casează integral decizia din data de 21 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria mun. Orhei împotriva Societății pe Acțiuni „Direcția de Construcții și Reparații Rutiere Orhei”, intervenient accesoriu Consiliul mun. Orhei cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenului, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Centru.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă