

Prima instanță: Judecătoria Cimișlia (jud. Z. Aramă)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, A. Nogai, A. Doga)

DECIZIE

16 decembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecătorii:

Valeriu Doagă

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Sveatoslav Moldovan

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de SC „Micarnes” SA împotriva deciziei din 23 iunie 2015 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Micarnes” SA împotriva Primăriei sat. Mihailovca, rl Cimișlia privind declararea nulității parțiale a contractului de arendă,

c o n s t a t ă :

La data de 28 septembrie 2015 SC „Micarnes” SA a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei sat. Mihailovca, rl Cimișlia cu privire la declararea nulității pct. 5 din compartimentul III al contractului de arendă a terenurilor din 15.01.2010, încheiat între Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia și SC „Micarnes” SA.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că la data de 15 ianuarie 2010 a încheiat contractul de arendă cu Primăria sat. Mihailovca, prin care SC „Micarnes” SA a luat în arendă terenul cu destinație agricolă cu nr. cadastral 2935206192, înregistrat la data de 24.02.2010 sub nr. 249.

Menționează reclamantul că conform certificatelor eliberate de OCT Cimișlia și a răspunsului Consiliului rl Cimișlia, terenul cu nr. cadastral 2935206192 este proprietate publică și este cu destinație agricolă. Terenul respectiv are statut de teren aferent a SC „Micarnes” SA, care la data de 02.03.2006 a dobândit dreptul de proprietate, prin succesiune în urma reorganizării.

Susține reclamantul că conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor, plata anuală de arendă constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului, cu excepțiile ce sunt prevăzute la art. 10 alin (11). Totodată, conform art. 5 a aceleiași Legi, prețul normativ al pământului cu destinație agricolă constituie 621,05 lei, pe când în

contractul de arendă încheiat la 15.01.2010, prețul normativ a fost calculat la tarifele pentru calcularea prețului pământului cu destinație pentru construcție în sumă de 19873,34 lei. Astfel, calcularea plății de arendă, precum și însuși cuantumul de arendă anuale pentru terenul cu nr. cadastral 2935206192 contravine Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor și deci necesită a fi declarat nul.

Consideră reclamantul că în urma încălcării normei legale, SC „Micarnes” SA a plătit suplimentar Primăriei sat. Mihailovca suma de 48702,94 lei.

Solicită reclamantul declararea nulității pct. 5 din compartimentul III al contractului de arendă a terenurilor din 15.01.2010 și a anexei nr.2 a contractului de arendă din 15.01.2010.

Prin hotărârea din 22 decembrie 2014 a judecătoria Cimișlia, acțiunea înaintată de SC „Micarnes” SA a fost admisă și s-a recunoscut nul pct. 5 din compartimentul nr. III al contractului de arendă a terenurilor din 15.01.2010 și a anexei nr. 2 al contractului de arendă încheiat între Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia și SC „Micarnes” SA; s-a încasat de la Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia în beneficiul SC „Micarnes” SA taxa de stat în mărime de 100 lei.

Prin decizia din 23 iunie 2015 a Curții de Apel Chișinău, apelul depus de Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia a fost admis, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii înaintate de SC „Micarnes” SA.

La data de 28 septembrie 2015 SC „Micarnes” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casare acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel este ilegală și pasibilă de a fi casată, din motiv că a fost emisă cu încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Menționează recurentul că nu poate fi reținută concluzia instanței de apel, precum că prețul normativ al terenului cu destinație agricolă se calculează pornind de la tariful specificat în anexa nr. I, iar acesta constituie un punct de pornire a prețului normativ și prin acordul părților prețul normativ poate fi modificat, deoarece prețul normativ al pământului este un preț constant și nu este negociabil, modificarea acestuia fiind posibilă doar în urma modificării legii sau a schimbării bonității terenului. Formula calculării prețului normativ fiind determinată de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare- cumpărare, care prevede expres cazurile în care terenurile se vînd, se arendează sau se transmit în locație la prețul normativ. Acest fapt este prevăzut inclusiv și în scopul de a nu leza drepturile proprietarilor la procurarea terenurilor aferente sau la arendarea acestora.

Declară recurentul că instanța de apel eronat a aplicat speței art. art. 513, 714 Cod civil, invocînd faptul că, clauzele negociabile au prioritate față de normele imperative. Astfel, consideră că instanța prin aplicarea acestor norme de drept material a încălcat normele privind calcularea prețului normativ pentru arenda terenurilor aferente agricole, prevăzută la poziția nr. 1 din anexă.

Consideră recurentul ca fiind eronată și concluzia instanței de apel, precum că la încheierea contractului au fost respectate condițiile de valabilitate ale acestuia, în situația în care a fost încălcată norma imperativă a Legii privind prețul normativ al

terenului, deoarece legea menționată are menirea de a proteja atât interesele proprietarilor întreprinderilor private, cât și ale autorităților publice locale, excluzând posibilitatea abuzurilor acestora la încheierea contractelor.

Precizează recurentul că nu poate fi reținută ca întemeiată concluzia instanței de apel, precum că prețul aplicabil în cazul dat depinde de faptul dacă terenul este folosit sau nu în scopuri agricole, pe motiv că Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare nu leagă aplicarea tarifelor corespunzătoare în legătură cu faptul dacă terenul este folosit propriu-zis în agricultură sau este teren aferent al întreprinderii agricole, relevant este faptul că terenul respectiv are statut de teren agricol, iar documentul legal care confirmă statutul terenului în acest sens este Extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 434 CPC, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 23 iunie 2015 a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 22.07.2015, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f.d. 98).

Conform plicului poștal anexat la materialele pricinii rezultă că recurentul a recepționat decizia instanței de apel la data de 28.07.2015 și respectiv, a contestat-o cu recurs la data de 28.09.2015. Astfel, Colegiul conchide că recursul declarat de SC „Micarnes” SA este în termen.

Analizând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, Colegiul va admite recursul și va casa decizia din data de 23 iunie 2015 a Curții de Apel Chișinău și va menține hotărârea din 22 decembrie 2014 a judecătoriei Cimișlia, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 1 lit. e) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iunie 1997, prezenta lege se aplică în cazurile relațiilor de arendă.

Conform art. 2 alin.(1) și (2) al aceleiași legi, prețul normativ al pământului constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potențialul natural și economic al acestuia, exprimate în monedă națională. El se determină de către prezenta lege și se aplică în procesul realizării relațiilor funciare, indiferent de tipul de proprietate asupra pământului. Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convențională (grad-hectar), pe baza indicilor cadastrali (cantitativi și calitativi), conform anexei parte integrantă a prezentei legi, și se indexează, în funcție de rata inflației, de către Parlament, la propunerea Guvernului.

Prin urmare, prețul normativ al pământului conform legii enunțate se aplică în toate domeniile de aplicare a legii.

Din materialele dosarului rezultă că la data de 15.01.2010 între SC „Micarnes” SA și Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia a fost încheiat un contract de arendă a terenurilor, prin care SC „Micarnes” SA a luat în arendă terenul cu nr. cadastral 2935206192 pentru o plată anuală de 19030,71 lei.

Conform pct. 5 din capitolul III din contractului de arendă încheiat între SC „Micarnes” SA și Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia s-a stabilit tariful ce prevede situațiile de exploatarea terenurilor arendate în mărime de 19030,71,34 lei.

Colegiul indică despre corectitudinea soluției instanței de fond în speță și despre aplicarea corectă a normelor materiale.

Conform art. 10 alin. (5) și (8) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iunie 1997, prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă și al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă. Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă.

Astfel, instanța de fond corect a reținut că conform poziției I din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole este stabilit tariful de 621,05 lei, pe când în pct. 5 al capitolului III al contractului de arendă din 15.01.2010, prețul normativ s-a calculat, luându-se în considerație poziția III și IV la tarifele pentru calcularea prețului normativ al lotului de teren arendat.

La caz, însă Colegiul reține că pozițiile III și IV nu sunt aplicabile speței date, deoarece se referă la excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și la vânzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților, cu excepția loturilor de pământ de pe lângă casă.

Respectiv, prima instanță întemeiat a dispus declararea nulității pct. 5 al capitolului III din contractul de arendă din 15.01.2010 încheiat între SC „Micarnes” SA și Primăria sat. Mihailovca, rl Cimișlia.

Mai mult de atât, la materialele dosarului este anexat și certificatul eliberat de Consiliul rl Cimișlia prin care se determină cuantumul arendei anuale pentru terenul cu nr. cadastral 2935206.192.

Prin urmare, instanța de recurs consideră greșită concluzia instanței de apel referitor la faptul că lipsa prețului în contract, ce constituie o clauză a contractului, ar duce la nulitatea contractului per ansamblu, deoarece prețul urma a fi stabilit conform poziției I din anexa Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997.

Astfel, Colegiul reiterează și prevederile art. 220 alin. (1) Cod civil, care statuează că actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

În consecință, instanța de recurs conchide că instanța de fond just a aplicat speței date prevederile art. 10 alin. (5) din Lega privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, conform căruia prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă și al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă.

Respectiv, clauzele care stabilesc un preț mai mare decît cel stabilit în lege, sunt nule, rezultînd din normele enunțate supra.

Cu referire la concluzia instanței de apel, precum că exprimarea consimțământului de către SC „Micarnes” SA la semnarea contractului de arendă, ar fi o manifestare exteriorizată de voință a persoanei de a încheia un act juridic, Colegiul menționează corectitudinea acestei concluzii, însă care nu poate acoperi nulitatea absolută a clauzei contractuale care contravine normelor imperative ale legii.

Colegiul reiterează că concluziile instanței de apel întru susținerea poziției privind respingerea acțiunii nu și-au găsit confirmare, prin urmare nu pot servi ca temei de menținere a deciziei contestate.

În contextul celor menționate supra și pornind de la faptul că prima instanță a constatat și a elucidat pe deplin toate circumstanțele cauzei, corect a aplicat legea materială, adoptând o hotărâre legală și întemeiată, care urmează a fi menținută.

Din considerentele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de SC „Micarnes” SA, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

În legătură cu cele relatate, conform art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de SC „Micarnes” SA.

Se casează decizia din 23 iunie 2015 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Micarnes” SA împotriva Primăriei sat. Mihailovca, rl Cimișlia privind declararea nulității parțiale a contractului de arendă, cu menținerea hotărârii din 22 decembrie 2014 a judecătoriei Cimișlia.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Sveatoslav Moldovan

Oleg Sternioală