

DECIZIE

28 iunie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,
judecător
judecători

Valentina Clevadî
Luiza Gafton, Galina Stratulat
Ion Druță, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Primăria comunei Onișcani raionul Călărași, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Onișcani raionul Călărași împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Fedmol” privind încasarea sumei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Fedmol” și s-a modificat hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 08 noiembrie 2016 prin micșorarea sumei încasate,

c o n s t a t ă

La 15 iulie 2016, Primăria comunei Onișcani raionul Călărași s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Fedmol” privind încasarea sumei.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la data de 13.10.2005 între Primăria comunei Onișcani raionul Călărași, în calitate de arendator și SRL „Fedmol” în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă a terenului subacvatic nr. 43, cu suprafața de 22,30 ha, nr. cadastral 2530103699, situat în extravilanul satului Onișcani, pentru perioada de până la 13.10.2040. Astfel, la data de 07.11.2005, a fost înregistrat la OCT Călărași, filiala ÎS „Cadastru”, dreptul de folosință asupra terenului de către arendaș.

Indică reclamantul că, potrivit contractului menționat s-a stabilit că, arendașul urma să achite anual suma de 12995 lei, dintre care, suma de 9649,91 lei - plata de arendă și suma de 3345 lei - impozitul funciar.

În perioada 02.06.2015 - 17.06.2015, Direcția Teritorială Inspectare Financiară Ungheni a Inspecției Financiare a Ministerului Finanțelor, a efectuat inspectarea

financiară complexă a procesului de executare a bugetului și gestionării bunurilor publice la Primăria comunei Onișcani, pentru perioada de activitate 2012 - 01.04.2015.

Prin actul privind rezultatele inspectării financiare din 17.06.2015, precum și prin prescripția emisă la 02.07.2015, întru prevenirea și înlăturarea deficiențelor constatate de inspectia financiară s-a constatat că în perioada supusă inspectării din cauza nemodificării tarifului inițial aplicat la încheierea contractului din 13.10.2005, și anume a tarifului stabilit de 289,53 lei cu tariful de 621,05 pentru calcularea prețului normativ al pământului, modificarea operată prin Legea nr.108-XVIII din 17.12.2009, în vigoare din 01.01.2010, plata de arendă a fost diminuată cu suma de totală de 26 965,16 lei, dintre care pentru anul 2012 - 11049,42 lei, pentru anul 2013 - 11049,33 lei și pentru anul 2014 - 4866,41 lei.

Menționează că, prin prescripția nr. 27-18/12-61 din 02.07.2015, Consiliul local s-a obligat să întreprindă măsurile necesare pentru încasarea la bugetul local a prejudiciului în sumă de 26965,16 lei, admis din cauza aplicării tarifului de calculare a prețului normativ al pământului diminuat de la transmiterea în arendă a terenului subacvatic.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, în adresa pârâtului au fost expediate 3 cereri prealabile cu solicitarea de achitare a prejudiciului cauzat, care însă au fost respinse.

Solicită reclamantul, încasarea sumei de 26 965, 16 lei, rezultată din contractul de arendă a terenului subacvatic, cât și cheltuielile de judecată suportate.

Prin hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 08 noiembrie 2016 cererea de chemare în judecată a fost admisă, fiind încasat de la SRL „Fedmol” în beneficiul Primăriei comunei Onișcani raionul Călărași, suma de 26 965, 16 lei, cu titlu de plată datorată pentru arenda terenului subacvatic cu suprafața de 22, 30 ha, număr cadastral 2530103699. S-a încasat la bugetul public din contul SRL „Fedmol” cheltuielile de judecată în sumă de 832, 10 lei, dintre care suma de 808, 95 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 23, 15 lei cu titlu de cheltuieli de înștiințare și chemare a părților în judecată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, SRL „Fedmol” a contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2017 s-a admis apelul declarat de SRL „Fedmol” și s-a modificat hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 08 noiembrie 2016 prin micșorarea sumei încasate de la 26 965, 16 lei până la 6 182, 92 lei și taxa de stat de la 808, 95 lei până la 270 lei, cu menținerea în rest a hotărârii contestate.

La 12 aprilie 2017, Primăria comunei Onișcani raionul Călărași a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În susținerea recursului s-a invocat dezacordul în raport cu decizia contestată prin faptul încălcării și aplicării eronate a normelor de drept material.

Relatează recurentul că, prin actul privind rezultatele inspectării financiare din 17.06.2015, precum și prin prescripția emisă la 02.07.2015, întru prevenirea și înlăturarea deficiențelor constatate de inspecția financiară s-a constatat că în perioada supusă inspectării din cauza nemodificării tarifului inițial aplicat la încheierea contractului din 13.10.2005, și anume a tarifului stabilit de 289,53 lei cu tariful de 621,05 pentru calcularea prețului normativ al pământului, modificarea operată prin Legea nr.108-XVIII din 17.12.2009, în vigoare din 01.01.2010, plata de arendă a fost diminuată cu suma de totală de 26 965,16 lei, dintre care pentru anul 2012 - 11049,42 lei, pentru anul 2013 - 11049, 33 lei și pentru anul 2014 - 4866,41 lei.

În acest sens susține că, în cazul în care unele prevederi ale contractului contravin legii, urmează să fie aplicate prevederile legale care sunt mai presus de orice prevedere contractuală.

Prin urmare, conchide că, instanța de apel nu s-a condus la soluționarea litigiului de prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, cu modificările operate prin Legea nr. 108-XVI din 17.12.2009, în vigoare din 01.01.2010, fapt ce a dus la adoptarea unei hotărâri neîntemeiate.

Referitor la termenul declarării recursului, Colegiul reține că, materialele dosarului nu atestă cu certitudine data primirii de către recurent a deciziei integrale, iar în asemenea circumstanțe recursul se consideră depus în termenul prevăzut de art. 434 CPC.

Verificând în limitele invocate în recurs legalitatea hotărârii atacate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Primăria comunei Onișcani raionul Călărași, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe, 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.

Instanța de recurs constată că, la 15 iulie 2016 Primăria comunei Onișcani raionul Călărași s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Feldmon” solicitând încasarea restanței la plata de arendă a terenului subacvatic în sumă de 26 965, 16 lei, calculată în conformitate cu modificările operate prin Legea nr. 108-XVI din 17.12.2009 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, în vigoare din 01.01.2010.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii formulate, încasând de la SRL „Fedmol” în beneficiul Primăriei

comunei Onișcani raionul Călărași, suma de 26 965, 16 lei, cu titlu de plată datorată pentru arenda terenului subacvatic.

Judecând apelul declarat de către SRL „Feldmon”, Curtea de Apel Chișinău a considerat drept neîntemeiată și ilegală soluția primei instanțe, ajungând la concluzia de a micșora suma încasată de la 26 965, 16 lei până la 6 182, 92 lei, reținând că, prima instanță urma să i-a în considerare înscrisul prin care părțile au ajustat clauzele contractului din 13.10.2005 la prevederile legale modificate și de comun acord au stabilit restanța la plata arendei pentru anii 2013 și 2014, în sumă de 6 182, 92 lei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, judecând temeiurile invocate în cererea de recurs prin prisma legislației în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios și a circumstanțelor stabilite, consideră concluzia instanței de apel greșită, rezultată din interpretarea eronată a normele de drept material, ceea ce în conformitate cu prevederile art. 432 alin. (2) lit. c) CPC constituie temei de casare a hotărârii judecătorești.

În conformitate cu art. 911 Cod civil, 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 (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți. Prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform art. 668 alin. (1) Cod civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

Potrivit art. 667 alin. (1) Cod civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege.

Aceleași prevederi se regăsesc și în art. 1 alin. (2) al Codului civil, conform căroră, persoanele fizice și juridice sînt libere să stabilească pe bază de contract drepturile și obligațiile lor, orice alte condiții contractuale, dacă acestea nu contravin legii.

Libertatea de voință este, așadar, statornicită de lege, existând totuși limitări legale ale libertății contractuale, cum ar fi ordinea publică și bunele moravuri.

Din materialele cauzei urmează că, prin contractul de arendă a pământului subacvatic nr.1 din 13.10.2005, încheiat între Primăria comunei Onișcani, r-u1 Călărași, în calitate de arendator și SRL „Fedmol” în calitate de arendaș, arendatorul a atribuit, iar arendașul a luat în arendă pământul subacvatic de la Onișcani, nr. de

teren 43, cu suprafața de 22,30 ha, nr. cadastral 2530103699, pe un termen până la 13.10.2040.

Pentru pământul subacvatic arendat s-a stabilit prețul în sumă de 12 995 lei anual, format din plata de arendă în sumă de 9649,91 lei și impozitul funciar în sumă de 3345 lei.

Prin acordul adițional din 01.01.2015 la contractul de arendă a pământului subacvatic nr.1 din 13.10.2005, părțile contractante au convenit asupra cuantumului arende conform anexei la Legea nr.1308-XIII din 25.07.1997 privind tariful pentru calcularea prețului normativ $T=621,05$ lei grad/ha, în urma calculului, cuantumul minim al plății pentru arendă pentru anul 2015 constituind suma de 12741,46 lei. Diferența plății de arendă pentru anul 2013, a constituit suma de 3091,46 lei, iar pentru anul 2014, suma de 3091,46 lei.

Potrivit actului din 17.06.2015 privind rezultatele inspectării financiare complexe asupra corectitudinii execuției bugetului și gestionării bunurilor publice la Primăria com. Onișcani r-ul Călărași pentru perioada de activitate 2012 - 01.04.2015, verificându-se corectitudinea stabilirii și încasării plății de arendă pentru perioada inspectată a anilor 2012-2014, s-a constatat că plata totală de arendă a fost achitată în sumă de 35 132,83 lei, inclusiv pentru anul 2012 - 9 649, 91 lei, pentru anul 2013 - 9 650 lei, pentru anul 2014 - 15 832, 92 lei. Astfel, s-a menționat că, factorii de decizie ai Primăriei nu au ținut cont că începând cu data de 01.01.2010 prin Legea nr.108-XVIII din 17.12.2009, tariful pentru calcularea prețului normativ a pământului pentru terenurile cu destinație agricolă a fost stabilit în mărime de 621,05 lei pentru o unitate grad-hectar, fiind necesar ca contractul de bază să fie suplimentat cu un acord adițional de modificare a mărimii plății de arendă. Prin urmare, plata anuală de arendă începând cu data de 01.01.2010 urma să fie stabilită și încasată în mărime de 20699, 33 lei pentru fiecare an. În perioada supusă inspectării din cauza nemodificării tarifului pentru calcularea prețului normativ al pământului, plata anuală de arendă a fost diminuată cu suma totală de 26 965,16 lei.

Conform prescripției Inspecției Financiare din 02.07.2015 nr. 27-18/12-61 cu privire la prevenirea și înlăturarea deficiențelor constatate în actul de inspectare financiară din 17.06.2015, s-a obligat primarul comunei Onișcani să întreprindă măsurile necesare pentru încasarea la bugetul local a prejudiciului în sumă de 26965,16 lei, admise din cauza aplicării tarifului de calculare a prețului normativ al pământului, diminuat de la transmiterea în arendă a terenului subacvatic.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, prin scrisoarea nr. 151 din 29.06.2015, Primăria Onișcani a informat SRL „Feldmon”, că la calcularea taxei pentru arenda bazinului subacvatic nu s-a ținut cont de modificările tarifului pentru calcularea prețului normativ al pământului, care a fost modificat prin Legea nr.108-XVI din 17.12.2009, până la 621,05 lei, comunicându-i-se astfel despre necesitatea achitării datoriei la plata pentru arendă în sumă de 26 965, 16 lei. Totodată, a fost

expediat contractul adițional la contractul de arendă a terenului subacvatic nr. 1 din 13.10.2005 pentru semnare.

Prin răspunsul din 03.07.2015, SRL „Feldmon” a remis fără semnare acordul adițional propus la contractul de arendă a terenului subacvatic nr. 1 din 13.10.2005, menționând precum că, faptul că tariful stabilit în 2005 a fost modificat, nu este temei justificat pentru revizuirea plăților de arendă odată negociate, deoarece din textul Legii nr. 108-XVIII din 17.12.2009 nu se desprinde că aceasta are putere retroactivă.

Prin scrisoarea nr. 158 din 07.07.2015, Primăria Onișcani a informat repetat SRL „Feldmon” despre achitarea datoriei și încheierea acordului adițional la contract, însă în satisfacerea cerințelor SRL „Feldmon” a refuzat.

Apreciind în ansamblu circumstanțele cazului dedus judecății, Colegiul consideră corectă soluția primei instanțe de admitere a acțiunii, cu încasarea de la SRL „Fedmol” în beneficiul Primăriei comunei Onișcani a sumei de 26 965, 16 lei, cu titlu de plată datorată pentru arenda terenului subacvatic formată în urma modificărilor tarifului pentru calcularea prețului normativ al pământului prin Legea nr. 108-XVIII din 17.12.2009 pentru modificarea și completarea unor acte legislative.

Întru argumentarea concluziei, instanța de recurs relevă că conform art. 17 alin. (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15.05.2003, plata pentru arendă se determină în funcție de suprafața terenului arendat, de bonitate, de relief și de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al terenului arendat.

Iar potrivit art. 2 alin. (1) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, 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.

La cazul dedus judecății s-a constatat că la momentul încheierii contractului de arendă a pământului subacvatic nr.1 din 13.10.2005 dintre Primăria comunei Onișcani și SRL „Fedmol”, plata arendeii a fost stabilită conform tarifului de 289, 53 lei, prevăzut în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, în vigoare la încheierea contractului.

Prin Legea pentru modificarea și completarea unor acte legislative nr. 108-XVIII din 17.12.2009 în vigoare din 01.01.2010, au fost operate modificări în Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, tariful pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole, constituind suma de 621,05 lei.

În conformitate cu art. 6 alin. (1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Conform alin. (4) și (5), în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sunt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Regula neretroactivității duce la rezultatul că în principiu efectele viitoare ale contractului astfel cum ele sunt determinate prin voința comună a părților contractante, se vor realiza potrivit acestei voințe în limitele îngăduite de legea în vigoare la momentul când contractul s-a încheiat, fără ca o lege ulterioară să poată avea vreo influență asupra efectelor care mai rămân a se produce în puterea contractului, excepție făcând doar cazul în care legea nouă nu prevede altfel.

Așadar, când o lege ulterioară modifică efectele viitoare ale unor categorii de contracte, atunci dispoziția modificatoare a legii ulterioare se aplică și la contractul anterior încheiat și asta deoarece împotriva legii, nu pot prevala condițiile contractului negociate tot după prevederile legale.

În acest context, Colegiul consideră neîntemeiat argumentul instanței de apel precum că modificările operate prin Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997 nu pot fi aplicate la stabilirea restanței arendei deoarece părțile prin Acordul adițional din 01.01.2015 la contractul de arendă, au stabilit o altă restanță conform cuantumului minim al plății pentru arendă, or, fiind stabilit prin Legea nr. 108-XVIII din 17.12.2009 tariful de 621,05 lei pentru o unitate grad-hectar în scopul calculării prețului normativ al pământului pentru terenurile cu destinație agricolă, se impunea și modificarea mărimii plății de arendă convenite anterior, având în vedere că prin modificările efectuate legiuitorul nu a prevăzut altfel.

Nu poate fi reținut nici argumentul intimatului precum că, Primăria Onișcani nu are dreptul la încasarea unor plăți peste condițiile clauzei contractuale odată negociate, urmând ca în acest sens să fie semnat un acord adițional, dat fiind că, din materialele cauzei cu certitudine s-a constatat că prin scrisorile din 29.06.2015 și

07.07.2015, Primăria Onișcani a informat SRL „Feldmon” despre achitarea datoriei și încheierea acordului adițional la contract, însă ultimul a refuzat (f.d.24-27).

În felul acesta, Colegiul consideră că prima instanță corect a aplicat prevederile legale și în mod just a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată.

Așa fiind, se constată că, concluziile instanței de apel sunt greșite, iar soluția pronunțată neîntemeiată, reieșind din faptul aprecierii incorecte a probelor și interpretării eronate a prevederilor legii, motiv din care urmează a fi menținută hotărârea primei instanțe.

Reieșind din cele menționate și având în vedere că circumstanțele pricinii au fost constatate de prima instanță, care a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, aplicând corect normele de drept material și procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Primăria comunei Onișcani raionul Călărași, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu 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 Primăria comunei Onișcani raionul Călărași.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2017 și se menține hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 08 noiembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Onișcani raionul Călărași împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Fedmol” privind încasarea sumei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecător
judecători

Valentina Clevadî

Luiza Gafton

Galina Stratulat

Ion Druță

Dumitru Mardari