

Dosarul nr. 2rac-230/17

Instanța de fond: Judecătoria Bălți – Sv. Ghercavii

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți – I. Grosu, A. Corcenco, A. Ciobanu

DECIZIE

12 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componența
Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Valentina Clevadî,
Ala Cobăneanu, Iurie Bejenaru,
Luiza Gafton, Maria Ghervas,

examinând recursul, declarat de Primăria com. Natalievca, r-nul Fălești,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria com.
Natalievca r-nul Fălești împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Rifinform”,
intervenient accesoriu Consiliul com. Natalievca, r-nul Fălești cu privire la încasarea
datoriei și a cheltuielilor de judecată, cererea reconvențională depusă de Societatea cu
Răspundere Limitată „Rifinform” împotriva Primăriei com. Natalievca, r-nul Fălești cu
privire la anularea pct.3 al contractului de arendă nr.01 din 23 aprilie 2004 și a acordurilor
adiționale din 01 ianuarie 2007 și 01 ianuarie 2010,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 26 ianuarie 2017, prin care s-a admis
apelul declarat de SRL „Rifinform”, s-a casat hotărârea și hotărârea suplimentară a
judecătoriei Bălți din 16 august 2016, s-a adoptat o nouă hotărâre, prin care s-a respins ca
neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Primăriei com. Natalievca, r-nul Fălești, s-a
admis cererea reconvențională, constatată nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 1
din 23 aprilie 2004 cât și a acordurilor adiționale la contract din 01 ianuarie 2007 și din 01
ianuarie 2010,

C O N S T A T Ă :

La 31 iulie 2015 Primăria com. Natalievca, r-nul Fălești a depus cerere de chemare
în judecată împotriva SRL „Rifinform”, intervenient accesoriu Consiliul com. Natalievca,
r-nul Fălești cu privire la încasarea datoriei în mărime de 410 063,02 lei și cheltuielilor de
judecată (vol. I, f.d. 3-6).

În motivarea acțiunii reclamanta a menționat, că la 23 aprilie 2004 a încheiat
contract de arendă a terenului cu suprafața de 4, 7511 ha pentru extragerea argilei pe un
termen de 3 ani cu SRL „Rifinform”, care ulterior prin acordurile adiționale a fost
prelungit până pe data de 23 aprilie 2017. Potrivit pct.3.1 al contractului pârâta s-a
obligat să achite plata pentru arenda terenului în sumă de 10 011,95 lei, care prin
acordurile adiționale din 01 ianuarie 2007 și 01 ianuarie 2010 a fost majorată până la
122 717,87 lei. Începând cu anul 2012 pârâta a refuzat să mai achite arenda, motivând, că

nu este obligată să o achite, totodată refuzând să rezilieze contractul de arendă. Astfel, pârâtul a acumulat o datorie în sumă de 338 153,61 lei, o penalitate în sumă de 44 175,60 lei și o dobândă de întârziere în sumă de 27 733,81 lei, în total la 01 ianuarie 2015 trebuia să achite suma de 410 063,02 lei.

SRL „Rifinform” a înaintat cerere reconvențională împotriva Primăriei com. Natalievca, r-nul Fălești cu privire la anularea pct. 3.1 al contractului de arendă nr.1 din 23 aprilie 2004, a acordurilor adiționale din 01 ianuarie 2007 și din 01 ianuarie 2010 din momentul semnării lor în temeiul art. 226, 228 Cod civil, alin.2 art.8 al Legii nr.1102 din 06.02.1997 cu privire la resursele naturale (vol. I, f.d.68-70).

În motivarea cererii reconvenționale SRL „Rifinform” a menționat, că la 23 aprilie 2004 a încheiat contract de arendă a terenului pentru extragerea argilei cu Primăria com. Natalievca, r-nul Fălești. Conform pct. 3.1 urma să achite plată pentru arendă în sumă de 10 011, 95 lei, care ulterior s-a majorat prin acordurile adiționale din 01 ianuarie 2007 până la 84496,44 lei și din 01 ianuarie 2010 până la 122 717,87 lei. Totodată, prin contractul menționat s-a obligat să achite impozit funciar în mărime de 1 662,50 lei anual. Invocă că conform art.8 al Legii nr.1102 din 06 februarie 1997 cu privire la resursele naturale și anexa nr.2 la această lege, resursele naturale de însemnătate națională sunt proprietate publică și aparțin statului. Consideră că gestionarea resurselor naturale și terenurilor, atribuite întreprinderilor în scopul extragerilor zăcămintelor utile nu intră în competența autorităților administrației publice locale. Terenurile de pământ amplasate deasupra resurselor naturale în conformitate cu art.15 al Codului Funciar, de asemenea sânt proprietate a statului și respectiv dreptul de proprietate, folosință și gestionare aparține Guvernului și autorităților administrației publice locale. Pentru utilizarea acestor terenuri ocupate de cariere, conform art. 34 Cod Funciar și pct.4 al anexei nr.1 a Legii nr.1056 din 16 iunie 2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal întreprinderile sunt obligate să achite doar impozitul funciar, fapt confirmat de Guvernul RM prin scrisoarea nr. 0912-1386 din 01 septembrie 2005. Astfel, SRL „Rifinform” consideră că a fost dusă în eroare și practic obligată să semneze contractul de arendă în litigiu. Ne semnarea lui ar fi dus la paralizarea activității întreprinderii. De nenumărate ori a anunțat Primăria com. Natalievca, r-nul Fălești că nu recunoaște datoria și o consideră nilegală.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 16 august 2016 a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria com. Natalievca r-nul Fălești, s-a încasat de la SRL „Rifinform” în beneficiul Primăriei com. Natalievca r-nul Fălești datoria în mărime de 410 063,02 lei, cheltuieli de judecată în sumă de 5 000 lei. Cererea reconvențională înaintată de SRL „Rifinform” s-a respins. Prin hotărârea suplimentară din 16 august 2016 s-a încasat taxa de stat din contul SRL „Rifinform” în beneficiul statului în sumă 12301,89 lei(vol. I, f.d. 140, 142, 145-153).

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 26 ianuarie 2017 s-a admis apelul declarat de SRL „Rifinform”, s-a casat hotărârea și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Bălți din 16 august 2016, s-a adoptat o nouă hotărâre, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Primăriei com. Natalievca, r-nul Fălești, s-a admis cererea reconvențională a SRL „Rifinform”, a fost constatată nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 1 din 23 aprilie 2004 cât și a acordurilor adiționale la contract din 01 ianuarie 2007 și din 01 ianuarie 2010 (vol. I, f.d. 229, 230-232).

La 08 aprilie 2017 avocatul Nina Matveeva în interesele Primăriei com. Natalievca, r-nul Fălești a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 26 ianuarie 2017, solicitând casarea deciziei, cu menținerea hotărârii instanței de fond (vol. II, f.d.1-6).

În motivarea cererii de recurs avocatul recurentului a invocat că instanța de apel în mod eronat a aplicat normele de drept material și procedural.

La 06 iunie 2017 SRL „Rifinform” a depus referință, prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil (vol. II, f.d.12-15).

În conformitate cu art. 434 alin. 1) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 26 ianuarie 2017, expediată părților prin intermediul oficiului poștal la data de 09 februarie 2017, recepționată de către recurentă la 14 februarie 2017 conform avizului de recepție (vol. I, f.d. 222, 225).

În aceste circumstanțe recursul, depus la data de 08 aprilie 2017, se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 21 iunie 2017 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din considerente ce urmează.

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.

Din examinarea actelor dosarului rezultă că la 23 aprilie 2004 între Primăria com. Natalievca r-nul Fălești și SRL „Rifinform” a fost încheiat contractul nr.01 de arendă a terenului cu suprafața de 4, 7511 ha pentru extragerea argilei pe un termen de 3 ani (vol. I, f.d.7), care ulterior a fost prelungit prin acordurile adiționale nr.01 din 01 ianuarie 2007, nr.2 din 01 ianuarie 2010, nr.4 din 23 aprilie 2012 până la 23 aprilie 2017 (vol.I, f.d.10-12). În contract a fost stabilită plata anuală pentru arendă în sumă de 10 011,95 lei și plata pentru impozitul funciar în sumă de 1 662,50 lei (vol. I, f.d.7). Prin acordurile adiționale plata pentru arendă a fost modificată, plata pentru impozitul funciar rămânând constantă. Tot prin contract a fost stabilită și o penalitate de 0.1% din suma plății de arendă neachitată la termen.

Primăria com. Natalievca la 31 iulie 2017 a chemat în judecată pe pârâta SRL „Rifinform” pentru neachitarea la termen a plății de arendă, stabilită în p.3.1 din contractul nr.01 din 21 aprilie 2004 privind arenda terenului cu suprafața de 4,7511 ha și modificată ulterior prin acordurile adiționale prin mărirea cuantumului.

Pârâta SRL „Rifinform” a formulat pretenții reconvenționale, solicitând anularea p.3 din contractul de arendă nr.01.din 23 aprilie 2004 și a acordurilor adiționale din 01 ianuarie 2007 și din 01 ianuarie 2010 din momentul semnării lor, motivând că contravin prevederilor art.34 Cod funciar și punctului 4 al Anexei nr.1 a Legii nr.1056 din

16 iunie 2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul Fiscal, potrivit cărora întreprinderile miniere sunt obligate să achite doar impozitul funciar și nicidecum o plată de arendă. Consideră că a fost dus în eroare de către Primărie și practic obligată să semneze contractul de arendă pentru a nu paraliza activitatea întreprinderii.

Instanța de fond a constatat acțiunea reconvențională a SRL „Rifinform” neîntemeiată și a admis acțiunea Primăriei Natalievca r-nul Fălești.

SRL „Rifinform” a contestat cu apel hotărârea. Totodată, în apelul suplimentar depus la 20 octombrie 2016 a mărit cuantumul pretențiilor, solicitând declararea nulității contractului de arendă de la data încheierii acestuia și a acordului adițional din 23 aprilie 2012 (vol. I, f.d.172).

Curtea de Apel Bălți prin decizia din 26 ianuarie 2017 a admis apelul, inclusiv cu pretențiile noi formulate în cererea de apel, a casat hotărârea instanței de fond, a adoptat o hotărâre nouă, prin care a respins acțiunea Primăriei Natalievca și a admis acțiunea reconvențională, inclusiv cerințele noi formulate în apel, constatând nulitatea absolută a contractului de arendă și acordurilor adiționale.

Instanța de apel și-a motivat soluția prin faptul că la momentul încheierii actelor contestate Primăria nu deținea dreptul de proprietate asupra terenului, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile abia la 30 septembrie 2013 și prin urmare ilegal a dat în arendă terenul, acest drept aparținând statului prin intermediul organului central.

Instanța de recurs apreciază această concluzie ca fiind greșită, contradictorie cu materialele dosarului și prevederile legii. Pentru a pronunța această hotărâre, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a reținut argumentele ce succed.

Din probele prezentate la dosar, în special din hotărârea Consiliului de Miniștri al RSSM Moldovenești nr. 97 din 4 aprilie 1990 rezultă că terenul litigios cu suprafața de 4,99 ha se afla în posesia și folosința colhozului în numele lui Șevcenco r-nul Fălești (actuala comună Natalievca), fiind transmis temporar pe un termen de 8 ani în folosință pentru extrageri miniere Combinatului de materiale de construcție Bălți (vol.I, f.d.173). Aici urmează de menționat că SRL „Rifinform” nu este succesorul Combinatului de materiale de construcție Bălți, or potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice SRL”Rifinform” s-a constituit ca societate nou creată la 17 noiembrie 2000 (vol.1, f.d. 208).

Potrivit art.1 din Legea nr.91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor „de proprietate publică sunt terenurile cu drept de proprietate al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra cărora ține de competența Guvernului sau a autorităților administrației publice locale.

2) Proprietatea publică asupra terenurilor poate fi:

a) de interes național, regim de drept în care proprietatea aparține statului (proprietate publică a statului);

b) de interes local, regim de drept în care proprietatea aparține satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia (proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale)”.

Articolul 5 al Legii respective stabilește că din domeniul public al satului (comunei), orașului (municipiului) țin:

d) terenurile destinate transportului rutier, feroviar, naval, aerian, transportului prin conducte, liniilor de telecomunicații, liniilor de transport de energie electrică, **exploatărilor miniere** și altor necesități industriale ale autorităților administrației publice locale, cu excepția celor prevăzute la art.4 alin.(1) lit. d).

Prin urmare, terenul litigios cu suprafața de 4,99 ha de pe teritoriul com. Natalievca cu destinația „exploatări miniere” în virtutea legii aparține autorității publice locale.

Conform alin.2 art. 77 din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii.

Neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra terenului nu conduce la nulitatea tranzacțiilor încheiate, atât timp cât nu se atingere drepturilor patrimoniale ale terților.

Aici urmează de reținut prevederile Codului Civil cu privire la dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Potrivit alin.2 art.320 Cod Civil dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

În conformitate cu alin.2 art.321 Cod Civil în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 în art. 37¹ stabilește excepții de la principiul valabilității drepturilor reale din momentul înregistrării. Astfel, potrivit acestor excepții, dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare/transmitere silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătorești ori actului executorului judecătoresc. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

Pentru opozabilitatea față de terți, dreptul de proprietate dobândit prin modalitățile suscitade urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

La încheierea contractului de arendă SRL „Rifinform” nu a pus la îndoială faptul că terenul aparține Primăriei Natalievca și timp de 12 ani nu a contestat acest drept, iar faptul înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra terenului litigios la 30 septembrie 2013 nu conduce la nulitatea contractului de arendă și a acordurilor adiționale.

Intimatul în susținerea pretențiilor sale cu referire la nulitatea contractului de arendă a făcut trimitere la scrisoarea prim-ministrului Vasile Tarlev către conducătorii administrației publice locale nr.0912-1386 din 14 septembrie 2005, prin care se explică că resursele naturale de însemnătate națională și terenurile de pământ amplasate deasupra resurselor naturale sunt proprietate a statului și că dreptul de proprietate, folosință și gestionare aparține Guvernului.

La caz, intimatul extrage argilă, care conform anexei nr.2 la Legea cu privire la resursele naturale nr.1102 din 06 februarie 1997 se atribuie la resurse naturale locale, iar

potrivit art.8 din legea respectivă aparțin unităților administrativ-teritoriale. Prin urmare, Primăria Natalievca corect este parte a contractului de arendă a terenului litigios.

Nici argumentul că Primăria a instituit atât plată de arendă cât și impozit pentru folosirea bunului nu poate servi temei de nulitate a contractului de arendă sau a punctului 3 din contractul nr.01 din 23 aprilie 2004 precum și a acordurilor adiționare, ori SRL „Rifinform” a acceptat condițiile de plată, indicate în contract, a confirmat aceste condiții și în acordurile adiționale semnate la 22 martie 2007, 12 ianuarie 2010, 23 aprilie 2012 (vol. I, f.d.10-12).

Cu adevărat, conform alin.3 art.34 al Codului funciar plata pentru folosirea terenurilor pe care se efectuează lucrări de exploatare a zăcămintelor de substanțe minerale utile se încasează sub formă de impozit funciar conform legii. Aici urmează de menționat că legislatorul nu a folosit sintagma „numai impozit funciar” așa cum interpretează intimatul.

Potrivit anexei nr.2 la Codul Fiscal taxa pentru extragerea argilei constituie 6% din costul materiei extrase și conform art.318 al.1 Cod Fiscal se achită la bugetul unității administrativ-teritoriale pentru fiecare trimestru separat.

Primăria Natalievca a instituit un impozit de 1 662,5 lei anual, care este mult sub limita impozitului prevăzut în lege și care a rămas neschimbat pe parcursul a 12 ani de exploatare a terenului, totodată a instituit și o plată de arendă în limita prevăzută de art. 22 al Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003.

SRL „Rifinform” nu a propus Primăriei să fie substituită plata de arendă cu plata impozitului în mărime de 6% din costul materiei extrase cu achitarea pe fiecare trimestru separat, dar a solicitat nulitatea contractului, pretenție nefondată.

Instanța de recurs reține ca întemeiată remarca din cererea de recurs că instanța de apel a declarat nulitatea absolută a contractului de arendă, pe când o astfel de pretenție nu a fost înaintată și soluționată în prima instanță. Aici, instanța de recurs reține că instanța de apel a depășit limita judecării apelului, ori potrivit alin.3 art.372 CPC în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părților, temeiul sau obiectul acțiunii și nici nu pot fi înaintate noi pretenții. Se pot cere însă dobânzi, rate, venituri ajunse la termen și orice alte despăgubiri apărute după emiterea hotărârii în primă instanță, se poate solicita o compensație legală.

Instanța de recurs constată că prin hotărârea instanței de fond corect a fost soluționat litigiul privitor la nulitatea p.3 din contract și respins ca neîntemeiat.

Referința intimatului la o cauză, în viziunea lui, analogică cu prezenta speță, nu prezintă un precedent judiciar, o practică constantă, ori în cauza descrisă de intimat sunt prezente circumstanțe de fapt distincte de circumstanțele prezente în cauza supusă actualului control judiciar.

Fiindcă contractul de arendă se consideră legal încheiat și părțile nu au solicitat rezilierea lui, arendașul are obligația de a achita plățile stabilite prin contract, cât și prin acordurile adiționale.

La caz s-a constatat cu certitudine că pârâtul a întârziat cu plățile. Mai mult, a refuzat să le achite. Astfel, pretenția privind încasarea datoriei, a penalităților, dobânzilor de întârziere corect au fost soluționate de către instanța de fond, în corespundere cu prevederile art.619, 624 Cod Civil.

Corect au fost calculate și încasate cheltuielile de judecată.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță temeinic și legal a respins acțiunea reconvențională depusă de către SRL „Rifinform” cu privire la nulitatea actelor juridice, purtătoare de drepturi și obligații și a admis acțiunea Primăriei Natalievca r-nul Fălești cu privire la executarea forțată a obligației de plată.

Prin urmare, hotărârea primei instanțe reflectă interpretarea și aplicarea corectă a prevederilor legale cu privire la dobândirea dreptului de proprietate a Primăriei Natalievca asupra terenului litigios și modul de încheiere a contractului de arendă, și cuprinde motivele pe care se sprijină, expuse într-o manieră clară și logică.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de 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 către Primăria com. Natalievca r-nul Fălești.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 26 ianuarie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria com. Natalievca r-nul Fălești împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Rifinform”, intervenient accesoriu Consiliul com. Natalievca, r-nul Fălești cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Rifinform” împotriva Primăriei com. Natalievca, r-nul Fălești cu privire la anularea pct.3 al contractului de arendă nr.01 din 23 aprilie 2004 și a acordurilor adiționale din 01 ianuarie 2007 și 01 ianuarie 2010.

Se menține hotărârea și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Bălți din 16 august 2016.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valentina Clevadi

judecători

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Luiza Gafton

Maria Ghervas