

Dosarul nr. 2ra-1585/18

Prima instanță, Judecătoria Strășeni, sediul Călărași: E. Bolocan
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău: I. Muruianu, V. Efros, N. Budăi

Î N C H E I E R E

26 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

președintele completului, judecătorul
judecătorii

Iulia Sîrcu
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Pomul”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Pomul” cu privire la repunerea în termen, rezilierea contractului de arendă a terenului, încasarea datoriei la plata arende și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, și la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Pomul” împotriva Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului, încasarea sumei și radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 29 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Pomul” și menținută hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași

c o n s t a t ă :

La data de 13 ianuarie 2016, Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Pomul” cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului, încasarea datoriei la plata arende și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în rezultatul licitației organizate la 13 iunie 2008, în baza deciziei Consiliului com. Țibirica, r-nul Călărași nr. 03/01 din 11 aprilie 2008 „Cu privire la darea în arendă prin licitație a terenului public cu destinație agricolă”, între Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași și SRL „Pomul” la 11 iulie 2008 a fost încheiat contractul de arendă nr. 94 a terenului public cu destinație agricolă, cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, pe un termen de 25 de ani, adică pe perioada 11 iulie 2008 – 11 iulie 2033.

A susținut că potrivit pct. 3.2 din contractul menționat, arendașul este obligat să achite plata arende terenului anual până la data de 01 iulie.

A afirmat că pentru anii 2008 – 2011, SRL „Pomul” integral a achitat plata arendei a lotului de pământ în litigiu, însă după aceasta pârâta a încetat să-și onoreze obligațiile contractuale.

A invocat că în perioada 13 martie 2014 – 31 martie 2014, Direcția Teritorială Ungheni a Serviciului Control Financiar și Revizie de pe lângă Ministerul Finanțelor, a efectuat inspectarea financiară a procesului de elaborare și execuție a bugetului Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași pentru perioada 01 ianuarie 2011 – 01 ianuarie 2014, în rezultatul căruia la 31 martie 2014 a fost întocmit Actul de inspectare.

La data de 08 aprilie 2014, în adresa Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași a fost înaintată spre examinare și executare Prescripția nr. 27-1 8/12-33 din 08 aprilie 2014 cu privire la prevenirea și înlăturarea deficiențelor constatate în Actul de inspectare din 31 martie 2014, potrivit căreia în perioada anilor 2011 – 2013 de către arendașul SRL „Pomul” nu a fost achitată plata de arendă a terenului public cu destinație agricolă, cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, restanța la data inspectării constituind suma de 36.510, 15 lei, care ulterior a crescut până la 68.027,30 de lei.

A menționat reclamanta că, întru executarea Actului de inspectare financiară și prescripției, la 27 iulie 2015 a înaintat SRL „Pomul” preîntâmpinarea nr. 83, solicitând achitarea benevolă în termen de 15 zile a datoriei la plata arendei terenului în sumă de 68.027,30 de lei, însă nu s-a soldat cu succes.

A notat că reieșind din pct. 8.1 din contractul nr. 94 din 11 iulie 2008, arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă, dacă arendașul nu plătește plata arendei pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată, dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În contextul expus, a cerut Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași rezilierea contractului de arendă nr. 94 din 11 iulie 2008, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 06 august 2008 sub nr. XXXXX, a terenului public cu destinație agricolă, cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, pe un termen de 25 de ani, încheiat cu SRL „Pomul”; încasarea din contul SRL „Pomul” în beneficiul său sumei de 68.027,30 de lei cu titlu de restanță la plata arendei terenului agricol pentru perioada de executare a contractului de arendă anul 2008 – 01 decembrie 2015, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din 06 august 2008 referitoare la dreptul de arendă a SRL „Pomul” asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX.

Pe parcursul examinării cauzei, Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași și-a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând suplimentar repunerea în termen a acțiunii și încasarea din contul SRL „Pomul” în beneficiul său sumei de 89.324, 89 de lei cu titlu de restanță la plata arendei terenului agricol, cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, pentru perioada de executare a contractului de arendă anul 2008 – 01 aprilie 2017.

La data de 11 aprilie 2016, SRL „Pomul” a depus cerere reconvențională împotriva Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului, încasarea sumei și radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 11 iulie 2008 a încheiat cu Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași contractul de arendă nr. 94 a terenului cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, pe un termen de 25 de ani, adică pe o perioadă de la 11 iulie 2008 – 11 iulie 2033.

A susținut că contrar prevederilor pct. 1.2 și 5.1.1 din contractul de arendă și art. 913 alin. (1) Cod civil, art. 7 alin. (4) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din

15 mai 2003 și art. 21 din Codul funciar, Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași, în calitate de arendator, nu i-a transmis terenul în litigiu.

A menționat reclamanta că Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași, în calitate de arendator, în contractul de arendă urma în mod detaliat și clar să indice obiectul acestuia, condițiile de atribuire și modul de folosire a terenului, gradul de bonitate și starea lui, precum și alte caracteristici.

Mai mult ca atât, în contractul de arendă nu au fost stabilite hotarele terenului în natură, nu a fost descris bunul imobil transmis în arendă și starea în care acesta se află la momentul încheierii contractului, precum și destinația terenului.

A susținut că prin netransmiterea terenului arendat, Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași a lipsit-o de dreptul de a se folosi și de a obține roade de pe acest lot de pământ.

Adresările sale către pârâtă de a-i transmite în natură bunul imobil arendat, nu s-au soldat cu succes.

A considerat SRL „Pomul” că netransmiterea și nestabilirea hotarelor terenului arendat atrage după sine nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 94 din 11 iulie 2008, deoarece nu au fost îndeplinite obligațiile contractuale asumate de către Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași la încheierea acestuia.

A reiterat că nu i se poate imputa culpa neachitării plății de arendă, având în vedere faptul că nu i-a fost transmis terenul în litigiu, lipsind în acest sens Act de predare-primire.

În contextul expus, a cerut SRL „Pomul” declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 94 din 11 iulie 2008 încheiat cu Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași, încasarea din contul pârâtei în beneficiul său sumei de 21.014 lei achitată în avans la semnarea contractului de arendă, cu radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierii din 06 august 2008 referitoare la dreptul de arendă a SRL „Pomul” asupra bunului imobil, nr. cadastral XXXXX, precum și încasarea din contul Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași în beneficiul său cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, a fost respinsă cererea de repunere în termen a acțiunii depusă de Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași, a fost admisă acțiunea inițială în parte, fiind reziliat contractul de arendă nr. 94 din 11 iulie 2008, a terenului public cu destinație agricolă, cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, încheiat între Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași și SRL „Pomul”, a fost încasată din contul SRL „Pomul” în beneficiul Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași suma de 70.062,82 de lei cu titlu de datorie la plata arendei terenului, în rest, acțiunea inițială a fost respinsă ca tardivă. A fost încasată din contul SRL „Pomul” în bugetul de stat suma de 2.101,88 de lei taxa de stat de la plata căreia a fost scutită Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași la depunerea cererii de chemare în judecată. A fost încasată din contul Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași în beneficiul SRL „Pomul” suma de 500 de lei cheltuieli de asistență juridică. A fost respinsă acțiunea reconvențională ca neîntemeiată.

Prin decizia din 29 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către SRL „Pomul” și menținută hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare și-au motivat soluția prin faptul că în temeiul contractului de arendă nr. 94 din 11 iulie 2008, Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași, în calitate de arendator, a transmis SRL „Pomul”, în calitate de arendaș, terenul public cu destinație agricolă, cu suprafața de 7,5369 ha, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, pe

un termen de 25 de ani, la prețului inițial anual de 8.514,01 lei, începând cu 11 iulie 2008 – 11 iulie 2033.

Au constatat instanțele de judecată ierarhic inferioare că SRL „Pomul” a achitat Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași suma de 20.014 lei cu titlu de plată de arendă, fapt recunoscut personal de către prima, însă ulterior a înregistrat o datorie la achitarea acestei plăți în mărime totală de 89.324,89 de lei.

Au menționat instanțele de judecată ierarhic inferioare că SRL „Pomul” în calitate de arendaș nu și-a executat în termen și cu bună-credință obligațiile civile asumate în temeiul contractului de arendă a terenului în litigiu față de arendatorul Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași, respectiv este întemeiată cerința ultimei de încasare din contul SRL „Pomul” în beneficiul său sumei de 70.062,82 lei cu titlu de restanță la plata arendei.

Au considerat instanțele de judecată ierarhic inferioare drept neîntemeiat argumentul SRL „Pomul” precum că nu i se poate fi imputată culpa pentru neachitarea plății de arendă a terenului nr. cadastral XXXXX, din motiv că acesta nu i-a fost transmis în folosință, or, respectivul drept al SRL „Pomul” a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 15 august 2008 în temeiul contractului de arendă nr. 94 din 11 iulie 2008, fapt ce rezultă chiar din cererea nr. CR2501/08/7056 semnată nemijlocit de către SRL „Pomul”.

Au stabilit instanțele de judecată că odată ce SRL „Pomul” a înregistrat contractul de arendă sus-menționat la organul cadastral, precum și a achitat de două ori plata arendei, fără a solicita timp de 7 ani rezilierea actului juridice, aceste acțiuni confirmă netemeinicia argumentului pârâtei că nu i-a fost transmis în folosință bunul imobil litigios.

La caz, instanțele de judecată nu au stabilit temeieri de a declara nulitatea absolută a contractului de arendă a terenului nr. 94 din 11 iulie 2008 încheiat între Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași și SRL „Pomul”, în situația în care a fost respectată forma scrisă a acestuia, cu înregistrarea lui în Registrul bunurilor imobile.

Au concluzionat instanțele de judecată ierarhic inferioare că dat fiind faptul că prin contractul de arendă părțile nu au convenit asupra caracteristicilor bunului imobil arendat, iar arendașul nu a informat arendatorul despre anumite vicii ale terenului, cu înregistrarea dreptului de arendă asupra terenului în litigiu în Registrul bunurilor imobile, și SRL „Pomul” a achitat plata arendei în mărime de 20.014 lei, denotă că contractul de arendă a terenului nr. 94 din 11 iulie 2008 încheiat între Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași și SRL „Pomul”, a fost în executare, producând efecte juridice pentru ambele părți contractante.

La data de 11 iunie 2018, SRL „Pomul” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 29 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 27 decembrie 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul Călărași, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

În susținerea recursului SRL „Pomul” a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă că copia deciziei din 29 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa SRL „Pomul” la 27 aprilie 2018 (f.d. 220, vol. I), însă lipsesc date când a fost recepționată de către recurentă.

Totodată, din textul recursului rezultă că SRL „Pomul” a făcut cunoștință cu decizia recurată la 07 iunie 2018.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către SRL „Pomul” la 11 iunie 2018, se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La data de 13 iulie 2018, în adresa Primăriei com. Țibirica, r-nul Călărași a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Pomul”, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

La 07 august 2018, Primăria com. Țibirica, r-nul Călărași a depus referință, solicitând să fie considerat recursul declarat de către SRL „Pomul” ca inadmisibil, cu menținerea deciziei din 29 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, pe care le consideră legale și întemeiate, invocând că instanțele de judecată ierarhic inferioare au verificat minuțios toate circumstanțele, care au importanță pentru soluționarea justă a prezentei spețe, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al cauzei.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile și obiecțiile din referința depusă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Pomul” este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Conform prevederilor art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Pomul” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Nu poate fi reținut drept temei al admisibilității recursului argumentul SRL „Pomul” precum că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, deoarece fără specificarea prin ce s-a manifestat aceste încălcări și din care circumstanțe acestea rezultă, nu permite încadrarea în temeiurile prevăzute la art. 400 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Codul de procedură civilă are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar nu și temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării cauzei asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Pomul” ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 lit. a) și art. 440 Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limită „Pomul” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh