

Dosar nr. 2rac-484/18
nr. 2rac-19/19

prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (O. Cernei)
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, V. Buhnaci, L. Pruteanu)

DECIZIE

23 ianuarie 2019

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Iurie Bejenaru
Nina Vascan
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra și
Consiliul or. Vatra împotriva Asociației Obștești “Vlăstar” cu privire la încasarea
sume și compensarea cheltuielilor de judecată,

și la cererea reconvențională depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva
Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra cu privire la încasarea sumei și
compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a
respins cererea de apel declarată de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra și s-a
menținut hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani,

c o n s t a t ă:

La 13 octombrie 2017, Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra au depus o cerere
de chemare în judecată împotriva Asociației Obștești “Vlăstar” cu privire la
încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantii, Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, au
indicat că, la data de 20 ianuarie 2014 între autoritatea publică locală or. Vatra și
Asociația Obștească “Vlăstar” a fost încheiat contractul de locațiune/arendă nr. 1
privind transmiterea în chirie/arendă a sectorului de teren cu suprafața de 83 697 m²,
iar Asociația Obștească “Vlăstar” s-a obligat să achite chiria. Potrivit pct. 3.2 și 3.3
din contract, pârâtul urma să achite chiria anuală în mărime de 297 323 lei, prin
virament cu anticipație, nu mai târziu de luna a doua a fiecărui trimestru.

Reclamantii au invocat că, începând cu 30 aprilie 2016, pârâtul nu a achitat chiria,
acumulându-se astfel o datorie în sumă de 730 047,44 lei.

Potrivit pct.5.1 din contract, părții, aflate în întârziere i se aplică o penalitate de
0,2% din plata anuală a chiriei pentru fiecare zi de întârziere, ce a dus la acumularea

unei penalități în mărime de 747 481,58 de lei, pentru întreaga perioadă invocată, și a dobânzii de întârziere în sumă de 204 874,11 de lei.

Reclamanții au invocat că, pentru respectarea căii prealabile, la data de 26 mai 2017 a expediat în adresa pârâtului somația cu privire la încasarea datoriei, care a fost recepționată, la data de 30 mai 2017, dar care a rămas fără răspuns până în prezent.

Au solicitat reclamanții încasarea din contul Asociației Obștești “Vlăstar” în beneficiul Primăriei or. Vatra a datoriei pentru locațiune în sumă de 730 047,44 de lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 204 874,11 de lei, a penalității 747 481,58 de lei și a cheltuielilor de judecată sub formă de asistență juridică, în mărime de 5000 de lei.

La data de 24 ianuarie 2018, pârâtul Asociația Obștească “Vlăstar” a înaintat acțiune reconvențională împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra cu privire la încasarea sumei de 396 251,76 de lei și a cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că, la data de 20 ianuarie 2014, între Primăria, Consiliul or. Vatra și Asociația Obștească “Vlăstar” a fost semnat contractul de locațiune nr. 1, care urma să producă efecte juridice până în anul 2039, cu scopul de a construi pe teritoriul, acordat în chirie, o tabără pentru copii.

A indicat că, la data de 24 noiembrie 2014, Direcția Educație Tineret și Sport a sectorului Centru al Primăriei Chișinău a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orășenesc Vatra, intervenient accesoriu, Asociația Obștească “Vlăstar”, cu privire la anularea parțială a deciziei Consiliului Vatra nr.3/22 din 21 august 2012, în partea ce privește transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 8,3697 ha, amplasat pe malul drept al lacului și rezoluțiunea contractului de locațiune a terenului respectiv, încheiat între Primăria or. Vatra și Asociația Obștească “Vlăstar”.

Asociația Obștească “Vlăstar” a indicat că, prin decizia din 27 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a dispus casarea hotărârii judecătorești Buiucani din 17 decembrie 2015 și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care s-a anulat decizia Consiliului or. Vatra nr.3/22 din 21 august 2012, în partea ce privește transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 8,3697 ha, amplasat pe malul drept al lacului și a fost rezoluționat contractul de locațiune a terenului respectiv, încheiat între Primăria or. Vatra și Asociația Obștească “Vlăstar”.

Prin încheierea din 26 septembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție recursurile declarate de către Asociația Obștească “Vlăstar” și Consiliul or. Vatra împotriva deciziei din 27 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău, au fost considerate inadmisibile.

A menționat că, pe parcursul valabilității contractului de locațiune, Asociația Obștească “Vlăstar” a achitat în beneficiul Primăriei or. Vatra suma de 396 251,76 de lei. Pentru a repune părțile în situația existentă anterior încheierii contractului de locațiune, reclamantul nu a mai dispus de dreptul de a deține în locațiune terenul, restituindu-l locatorului, iar locatorul urmează să restituie locatarului suma chiriei achitate.

Reclamantul în acțiunea reconvențională, Asociația Obștească “Vlăstar” a relatat că, Direcția Educație Tineret și Sport mun. Chișinău a solicitat în cererea prealabilă, adresată Primăriei Vatra rezoluțiunea contractului de locațiune, reiterând solicitarea și în cererea de chemare în judecată, invocând-o și în cererea de apel, depusă ulterior.

A solicitat reclamantul din acțiunea reconvențională, Asociația Obștească “Vlăstar”, încasarea din contul Primăriei or. Vatra în beneficiul său a sumei de 396 251,76 de lei și a cheltuielilor de judecată suportate.

Prin hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani acțiunea depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra împotriva Asociației Obștești “Vlăstar” cu privire la încasarea sumelor și a cheltuielilor de judecată a fost respinsă, și s-a admis acțiunea reconvențională, depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliul or. Vatra, privind încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la Primăria or. Vatra în beneficiul “Vlăstar” suma de 396 251,76 de lei cu titlu de sume, achitate pentru locațiune și suma de 3 525 de lei cu titlul de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 10 martie 2018, Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, au depus apel împotriva hotărârii din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe, pronunțarea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral, iar acțiunea reconvențională să fie respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra și s-a menținut hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

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.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces la 20 iulie 2018, prin scrisoarea de expediere numărul 8079 (f. d. 131), însă dovada recepționării de către recurenți a deciziei, corespunzător trimiterii poștale la materialele cauzei nu este anexată.

Recurenții, Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra indică că au recepționat decizia instanței de apel la 26 iulie 2018, anexând în acest sens copia fișei de însoțire (f.d.142), datată cu 26 iulie 2018, nr. de intrare 417.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs consideră că recursul, a fost declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, la data de 26 septembrie 2018, cu respectarea termenului prevăzut la art. 434 Cod de procedură civilă.

Prin cererea de recurs, Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra au solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de recurs, recurenții Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, au indicat că, nu sunt de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, le consideră neîntemeiate și ilegale, bazate pe o interpretare eronată a normelor de drept material.

Recurenții Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, au menționat că, instanța de apel și cea de fond nu au elucidat și nu au constatat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, au soluționat chestiunile de fapt în mod

unilateral favorizând poziția reclamantului Asociația Obștească “Vlăstar”, au aplicat în mod eronat legea și au comis încălcări de drept procedural.

Recurenții Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra au relatat că, concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă unilaterală, parțială, evazivă, incertă, neavând putere de convingere.

Recurenții consideră că, instanțele neîntemeiat au admis acțiunea reconvențională depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliul or. Vatra, privind încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată, dispunând încasarea de la Primăria or. Vatra în beneficiul “Vlăstar” suma de 396 251,76 de lei cu titlu de sume, achitate pentru locațiune și suma de 3 525 de lei cu titlul de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică, invocând faptul că este inadmisibilă obligarea Primăriei or. Vatra de a restitui AO „Vlăstar”, plata pentru locațiunea sectorului de teren, în condițiile în care acesta s-a folosit efectiv de sectorul de teren în perioada 2014-2016.

La 22 octombrie 2018, în adresa intimatului Asociația Obștească “Vlăstar”, a fost expediată copia recursului declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 29 noiembrie 2018, Asociația Obștească “Vlăstar” a depus referință, la cererea de recurs depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra solicitând respingerea cererii de recurs ca inadmisibilă și neîntemeiată.

Prin încheierea din 05 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra împotriva deciziei din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat admisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra urmează a fi admis, casată decizia din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani în partea admiterii acțiunii reconvenționale, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra împotriva Asociației Obștești “Vlăstar” cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată și la cererea reconvențională depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, din următoarele motivele.

În conformitate art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că, în fapt, instanța a stabilit că, potrivit proiectului planului geometric este indicată schema terenului, de care beneficiază

Primăria or. Vatra, cu suprafața de 8,3697 ha, cod cadastral XXXXX, fiind recepționat de către ÎS Cadastru la data de 21 septembrie 2012 (f.d.16).

Potrivit borderoului de calcul al prețului inițial de arendă a terenului, scos la licitație, din 15 august 2013 s-a stabilit că, tariful stabilit pentru o unitate grad- hectar constituie 19873,34 de lei, prețul normativ al terenului (pct.2 x pct.3 x pct.4) constituie 10 811 704 de lei, prețul inițial pentru achitarea arendei (pct.5 x 0,025) constituie 270293 lei, acotul pentru participare la licitație constituie (pct.6 x 0,10) în mărime 27 030 lei (f.d.13).

Prin procesul-verbal al licitației nule nr. 1 din 19 august 2013 bunul scos la licitație cu suprafața de 8,3697n ha, nr. cadastral XXXXX, situat or. Vatra, cu prețul de expunere 270 300 lei, s-a stabilit că, licitația se consideră nulă din motivele că, la licitație a fost depusă o singură cerere de către AO „Vlăstar”, comisia consideră că, este necesar de a publica încă o dată pentru a da posibilitatea să participe mai mulți ofertanți (f.d.15).

Prin procesul-verbal al licitației nule nr. 1 din 09 septembrie 2013, bunul scos la licitație cu suprafața de 8,3697n ha, nr. cadastral XXXXX situat or. Vatra, cu prețul de expunere 270300 lei, decizia nu a fost adoptată, 4 din cei 7 membri ai comisiei s-au abținut de la vot, deoarece s-a prezentat numai un participant AO „Vlăstar”, din ce motiv nu a fost declarat ca câștigător (f.d.14).

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 03 decembrie 2013 s- a dispus, a recunoaște nul procesul verbal nr. 1 din 09 septembrie 2013 cu privire la petrecerea licitației și a recunoaște în calitate de câștigător ACBPT AO „Vlăstar” al licitației din 09 septembrie 2013 privind transmiterea în locațiune a lotului de teren cu suprafața de 8,3697 ha, situat în or. Vatra, extravilan (f.d.12).

La data de 20 ianuarie 2014 între Consiliul or. Vatra, reprezentat de Primar, în persoana d-lui Bobeica Ion, pe de o parte, în calitate de locator și AO ACBPT “Vlăstar”, reprezentată de d-nul Ivan Nedeoglo, pe de altă parte, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune (arendă) a terenului nr. 1, prin care locatorul transmite, iar locatarul primește în locațiune, cu dreptul de construcție și amenajare, terenul cu suprafața de 8,3697 ha (83697 m/p), nr/cadastral XXXXX, amplasat în orașul Vatra, malul drept al lacului Vatra, extravilan, durata contractului, fiind stabilită pe un termen de 25 de ani. La momentul semnării contractului prețul anual de locațiune, fiind stabilit în mărime de 297 323 lei, cu achitarea trimestrială a chiriei, cu anticipație în rate egale, în mărime de 74 330,75 lei, nu mai târziu de luna a doua a trimestrului (f.d.7-10).

Potrivit actului de predare-primire la contractul de locațiune a terenului nr. 1 anul 2014, d-nul Ion Bobeica, în calitate de primar al Primăriei or. Vatra a procedat primul la predarea terenului cu suprafața de 8,3697 ha (83697 m/p) și secundul AO Vlăstar la primirea terenului, cu număr cadastral XXXXX, pe adresa mun. Chișinău, or. Vatra, malul drept al lacului Vatra (f.d. 1 1).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016 s-a admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, s-a casat hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 17 decembrie 2015 și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care: s-a anulat decizia Consiliului or. Vatra nr.3/22 din 21 august 2012 ”cu privire la aprobarea terenurilor propuse pentru scoaterea la licitație de Consiliul or. Vatra pentru vânzare-cumpărare și arendă” în partea transmiterii în arendă a terenului cu suprafața de 8,3697 ha, amplasat pe malul drept al lacului (pe care în prezent este

amplasată tabăra ”Zamița”). S-a rezoluționat contractul de locațiune a terenului cu suprafața de 8,3697 ha, cu nr/cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, or. Vatra, încheiat între Primăria or. Vatra și AO Vlăstar (f.d.42-44).

Prin încheierea din 28 septembrie 2016 a Curții Supre de Justiție s-au considerat inadmisibile recursurile declarate de AO Vlăstar și Consiliul or. Vatra, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Direcția, Educație Tineret și Sport sect. Centru și Consiliul municipal Chișinău împotriva Consiliului or. Vatra, intervenient accesoriu Asociația Obștească ”Vlăstar” privind contestarea actului administrativ și rezoluțiunea contractului de locațiune (f.d.45-47).

Potrivit actului de verificare la contractul de arendă nr. 1 din 20.01.2014, încheiat între Primăria or. Vatra și AO „Vlăstar”, eliberat de ACBPT AO „Vlăstar” la data de 06 octombrie 2016, s-a calculat pentru perioada 15.08.2013-03.02.2016 suma achitată conform ordinului de plată nr.14 suma de 27030 lei, ordinului de plată nr.2 suma de 32000 lei, ordinului de plată nr.5 suma de 50000 lei, ordinului de plată nr.1 suma de 36000 lei, ordinului de plată nr.15 suma de 140000 lei, ordinului de plată nr.16 suma de 1221,76 lei, și ordinului de plată nr. 1 suma de 110000 lei, în total suma de 396251,76 lei (f.d.51), cu anexare ordinelor de plată menționate (f.d.55-61).

La data de 24 mai 2017, reclamantul Primăria or. Vatra a expediat în adresa AO „Vlăstar” o somație cu privire la stingerea datoriilor, care a fost recepționată de către ultimul prin intermediul poștei electronice la data de 30 mai 2017 (f.d.26, 27).

Înaintând acțiunea către Asociația Obștească „Vlăstar”, Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra solicitat încasarea sumelor și a cheltuielilor de judecată.

La data de 24 ianuarie 2018, pârâtul Asociația Obștească „Vlăstar” a înaintat acțiune reconvențională împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra, privind încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea prezentei cauze, prima instanță prin hotărârea din 22 februarie 2018, a respins acțiunea depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra către Asociația Obștească „Vlăstar”, privind încasarea sumelor și a cheltuielilor de judecată, și a admis acțiunea reconvențională depusă de Asociația Obștească „Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliul or. Vatra, privind încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată și a încasat de la Primăria or. Vatra în beneficiul AO „Vlăstar” suma de 396 251,76 de lei cu titlu de sume, achitate pentru locațiune, suma de 3525 (trei mii cinci sute douăzeci și cinci,00) lei cu titlul de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

Pentru a soluționa astfel, prima instanță a reținut că, legiuitorul la art. 738 alin. (1) Codul civil, a stipulat că în cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează și părțile sânt eliberate de obligația de a presta, trebuind să restituie prestațiile executate și veniturile realizate

A mai indicat prima instanță că, nu are nici un temei juridic de încasare, a plății pentru chiria terenului pentru perioada 30 aprilie 2016 - 30 octombrie 2017, deoarece contractul de locațiune a terenului cu suprafața de 8,3697 ha, cu nr/cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, or. Vatra, încheiat între Primăria or. Vatra și AO „Vlăstar”, a fost rezoluționat și nu mai produce efecte juridice.

Totodată, cu referire la prevederile art. 740 Cod civil, prima instanță a indicat că, ținând cont că obligațiile părților, născute din rezoluțiune, se execută simultan și, având în vedere că, s-a constatat cu certitudine că, AO „Vlăstar” a achitat în

beneficiul Primăriei or. Vatra, plata pentru arenda terenului, în valoare totală de 396251,76 lei, a stabilit că, în cazul de față, în vederea repunerii părților în situația existentă, anterior încheierii contractului de arendă nr. 1 din 20 ianuarie 2014, locatarul urmează să restituie locatorului terenul închiriat, iar locatorul urmează să restituie locatarului suma achitată pentru arenda terenului.

Iar, instanța de apel prin decizia din 26 iunie 2018 a respins apelul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra și s-a menținut hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele corect au apreciat circumstanțele cauzei, însă greșit au ajuns la concluzia de admitere a acțiunii, reieșind din circumstanțele ce urmează.

Conform art. 512 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

În corespundere cu art. 513 alin. (1) Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În conformitate cu art. 666 Cod Civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic. Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligații doar pentru una dintre părți), comutativ sau aleatoriu și cu executare instantanee sau succesivă, precum și de consumator.

Art. 667 alin. (1) Cod Civil prevede că, 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.

Potrivit 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.

Art. 875 Cod civil, prevede că, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Subiecții locațiunii sunt locatorul și locatarul. În calitate de locator poate activa orice persoană fizică sau juridică - subiecții de drept, care dispun de un bun cu titlu de proprietate sau în baza altui titlu legal.

Prin prisma normei precitate Colegiul constată că, atât prima instanță, cât și instanța de apel greșit au concluzionat precum că rezoluțiunea constă în desființarea retroactivă, cu repunerea părților în situația existentă anterior încheierii lui, iar în acest sens, actul juridic rezoluționat încetează cu efect retroactiv din momentul rezoluționării acestuia.

Or, în cazul contractelor cu executare succesivă, efectele produse se mențin până la data anulării, întrucât e imposibil de restabilit situația anterioară încheierii acestuia. Deci, dacă s-a încheiat un contract de locațiune, este imposibil ca folosința bunului de care a beneficiat locatarul până în momentul anulării contractului să fie restituită locatorului, astfel încât nici acesta din urmă nu va restitui chiria pentru folosința respectivă.

Prin urmare, legiuitorul destul de clar a indicat că în cazul contractelor cu executare succesivă, restituția bilaterală sau repunerea părților în situația anterioară este imposibilă și inadmisibilă.

Astfel, nu pot fi considerate ca întemeiate argumentele primei instanțe, menținute prin decizia instanței de apel, precum că, ținând cont că obligațiile părților, născute din rezoluțiune, se execută simultan și, având în vedere că, s-a constatat cu certitudine că, AO Vlăstar a achitat în beneficiul Primăriei or. Vatra, plata pentru arenda terenului, în valoare totală de 396 251,76 de lei, în cazul de față, în vederea repunerii părților în situația existentă, anterior încheierii contractului de arendă nr. 1 din 20 ianuarie 2014, locatarul urmează să restituie locatorului terenul închiriat, iar locatorul urmează să restituie locatarului suma achitată pentru arenda terenului, deoarece, restituirea prestațiilor anterioare la caz, este inadmisibilă.

Totodată, instanța de recurs ține să menționeze că, la caz, este inadmisibilă obligarea Primăriei or. Vatra de a restitui AO „Vlăstar”, plata pentru locațiunea sectorului de teren, în condițiile în care acesta s-a folosit efectiv de sectorul de teren în perioada 2014-2016. Or, aplicarea instituției restituției civile va duce la îmbogățirea fără justă cauză a AO „Vlăstar” care s-a folosit efectiv pentru desfășurarea activității sale de sectorul de teren cu suprafața de 8, 3697 ha.

Reieșind din cele supra relatate, Colegiul consideră întemeiat recursul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, urmând a admite recursul cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea admiterii acțiunii reconvenționale, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra împotriva AO “Vlăstar” cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată și la cererea reconvențională depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a cerinței AO “Vlăstar” de încasare a sumei de 396 251,76 de lei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Iar, în conformitate cu art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Prin prisma normelor precitate, instanța de recurs consideră necesar a respinge și cerința AO “Vlăstar” de compensare a cheltuielilor de judecată pentru asistență juridică.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că circumstanțele cauzei au fost stabilite pe deplin de către instanțele judecătorești inferioare, nefiind necesară verificarea suplimentară a căror va dovedi, 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 hotărârea primei instanțe în partea admiterii acțiunii reconvenționale și de a emite în această parte o nouă hotărâre de respingere a acțiunii reconvenționale înaintea de AO “Vlăstar”, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), art. 445 alin. (3) Cod de procedură civilă, 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 or. Vatra și Consiliul or. Vatra.

Se casează decizia din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în partea admiterii cererii reconvenționale, depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliul or. Vatra, privind încasarea sumei de 396 251,76 de lei cu titlu de sume, achitate pentru locațiune și încasarea cheltuielilor de judecată, și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge cererea reconvențională, depusă de Asociația Obștească “Vlăstar” împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliul or. Vatra, privind încasarea sumei de 396 251,76 de lei cu titlu de sume, achitate pentru locațiune și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

În rest decizia din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 22 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Iurie Bejenaru

Nina Vascan

Mariana Pitic

Galina Stratulat