

Dosarul nr. 2ra-947/19

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (jud: L. Iarmaliuc)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: B. Bîrca, O. Cojocaru, E. Clim)

## DECIZIE

05 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:  
Președintele ședinței, judecător  
judecătorii

Ion Druță  
Tatiana Vieru  
Nicolae Craiu  
Nina Vascan  
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi, Consiliul local Mîndrești, raionul Telenești împotriva lui Ion Frăsîneanu cu privire la încasarea datoriei ce rezultă din contractul de arendă,

împotriva deciziei din 22 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Ion Frăsîneanu, s-a casat hotărârea din 05 iulie 2018 a Judecătoria Orhei, sediul Telenești și s-a emis o nouă hotărâre,

### c o n s t a ț ă:

La 26 septembrie 2017, concretizată la 11 aprilie 2018, Primarul satului Mîndrești, r-nul Telenești, Vasile Socolovschi și Consiliul local Mîndrești, r-nul Telenești, au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ion Frăsîneanu cu privire la încasarea datoriei ce rezultă din contractul de arendă.

În motivarea acțiunii au invocat că Primăria satului Mîndrești, r-nul Telenești, reprezentată de primarul Tudor Șuiu, la 24 septembrie 2012 a încheiat contractul de arendă nr. 621, prin care s-a obligat să transmită bazinul acvatic cu număr cadastral XXXXX, suprafața de XXXXX ha, în scop de creșterea peștelui, iar pârâtul Ion Frăsîneanu s-a obligat să achite plata anuală în sumă de 1 400 lei, până la data de 01 aprilie a fiecărui an.

A mai notat că în scopul soluționării amiabile a litigiului, pârâtul Ion Frăsîneanu a fost somat, prin scrisoare recomandată, solicitându-se rambursarea datoriei restante, însă ultimul a refuzat în continuare achitarea plății de arendă în condițiile stabilite.

În drept, reclamantii își întemeiază pretențiile potrivit prevederilor art.art.512, 513, 572, 911-921 din Codul civil.

În acest context, reclamantii au solicitat încasarea sumei de 2 800 lei, cu titlu de datorie ce rezultă din contractul de arendă, suma de 1 500 lei, cu titlu de asistență

juridică și suma de 3% din valoarea acțiunii, cu titlu de taxă de stat.

Prin hotărârea din 05 iulie 2018 a Judecătoriei Orhei, sediul Telenești s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Primarul satului Mîndrești, r-nul Telenești, Vasile Socolovschi și Consiliul local Mîndrești, r-nul Telenești împotriva lui Ion Frăsîneanu privind încasarea datoriei ce rezultă din contractul de arendă. S-a încasat de la Ion Frăsîneanu în beneficiul Primăriei satului Mîndrești, r-nul Telenești suma în mărime de 2 800 lei cu titlu de datorie ce rezultă din contractul de arendă și suma în mărime de 1500 lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică. S-a încasat de la Ion Frăsîneanu în beneficiul statului suma în mărime de 150 lei cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia din 22 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Ion Frăsîneanu, s-a casat hotărârea din 05 iulie 2018 a Judecătoriei Orhei, sediul Telenești și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primarul satului Mîndrești, r-nul Telenești, Vasile Socolovschi și Consiliul local Mîndrești, r-nul Telenești împotriva lui Ion Frăsîneanu privind încasarea datoriei ce rezultă din contractul de arendă, ca fiind neîntemeiată. S-a încasat din contul Primarului satului Mîndrești, r-nul Telenești, Vasile Socolovschi și Consiliul local Mîndrești, r-nul Telenești în beneficiul lui Ion Frăsîneanu câte 500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

La 20 martie 2019, prin intermediul oficiului poștal, Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi, a declarat recurs împotriva deciziei din 22 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului recurentul a indicat că instanța de apel a apreciat arbitrat probele și a interpretat eronat normele de drept material și procedural.

Astfel, s-a invocat că în ședință de judecată Ion Frăsîneanu a recunoscut participarea la licitație, precum și faptul că a achitat plata pentru arenda bazinului acvatic timp de patru ani, fapt confirmat prin bonurile anexate la materialele cauzei, iar în această perioadă s-a folosit de bunul arendat.

În aceeași ordine de idei, recurentul a notat că instanța de apel în mod eronat a reținut că între părți nu a fost încheiat un contract de arendă.

În acest sens, recurentul a solicitat casarea integrală a deciziei din 22 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 05 iulie 2018 a Judecătoriei Orhei, sediul Telenești.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 22 ianuarie 2019, fiind expediată participanților la proces la 28 februarie 2019, iar recursul a fost depus la 20 martie 2019.

Astfel, luând în considerare cele menționate, se constată că cererea dedusă judecății a fost declarată în termenul legal de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC.

Prin încheierea din 22 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul declarat de către Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, examinând recursul declarat de către Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi în raport cu materialele dosarului și prevederile normelor legale materiale și procedurale aplicabile speței, ajunge la concluzia

temeiniciei recursului declarat, unde se impune casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

Conform art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din materialele dosarului administrate în prezenta cauză civilă rezultă că Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești este proprietara bazinului acvatic amplasat pe terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha (f.d. 13).

În continuare, Colegiul reține că în temeiul prescripției cu privire la rezultatul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești pe aspectele solicitate pe perioada 01.06.2014-01.02.2017 (f.d. 3-5), Direcția Teritorială Inspectare Financiară Bălți, a constatat că deși existau contracte de arendă, serviciul contabil nu a luat la evidență și nu a reflectat în evidența contabilă restanța la plățile de arendă în sumă totală de XXXXX lei.

În vederea executării acestei prescripții Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești a notificat intimatul Ion Frăsîneanu la 24 martie 2017 (f.d. 6) și 23 mai 2017 (f.d. 16) despre necesitatea achitării datoriei la plata pentru arenda bazinului acvatic.

Inițial, Colegiul observă că instanța de apel și instanța de fond contradictoriu au interpretat și apreciat faptul dacă între Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești și Ion Frăsîneanu au existat careva raporturi juridice, chestiune pe care instanța de recurs o găsește determinantă pentru soluționarea justă a cauzei.

La caz, Colegiul lărgit va raporta circumstanțele prezentate mai sus la normele de drept relevante speței, pe care le va aplica în redacția de până la 01 martie 2019. Or, conform articolului 7 alin. (1) din Codul 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.

În conformitate cu art. 911 alin. (1) 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 contractul de arendă din 24 septembrie 2012 (f.d. 7-9) Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești a transmis în arendă bazinul acvatic, amplasat pe terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX, pentru un termen de șase ani, de la 01.01.2013 până la 01.01.2019, iar Ion Frăsîneanu s-a obligat să achite plata anuală pentru arendă în mărime de 1400 lei până la 01 aprilie a fiecărui an.

La acest capitol, coroborând contractul de arendă din 24 septembrie 2012 cu cererea de participare la licitație din 10 septembrie 2012, depusă de Ion Frăsîneanu (f.d. 10), procesul-verbal nr. 9 privind rezultatele licitării (f.d. 15), dispozițiile de plată din 12 iulie 2013, 13 iunie 2014, 08 decembrie 2015 ( f.d. 55-57), precum și explicațiile pârâtului Ion Frăsîneanu depuse în ședința de judecată (f.d. 63), Colegiul consideră întemeiate concluziile primei instanțe care a apreciat corect existența raporturilor contractuale între Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești și Ion Frăsîneanu, în detrimentul concluziei instanței de apel, care a negat acest fapt, deși materialele cauzei, cumulativ cu explicațiile pârâtului Ion Frăsîneanu, care în fața primei instanțe a recunoscut participarea sa la licitația desfășurată pentru atribuirea bazinului acvatic, precum și faptul că a achitat timp de patru ani plata pentru arendă,

atestă obligațiile reciproce stipulate în contractul din 24 septembrie 2012.

Pe acest segment, Colegiul denotă că instanța de apel în mod eronat a reținut că lipsesc careva raporturi obligaționale între Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești și Ion Frăsîneanu, în condițiile în care pârâtul/intimat a recunoscut acest fapt în fața primei instanțe, fapt confirmat și prin dispozițiile de plată din 12 iulie 2013, 13 iunie 2014, 08 decembrie 2015, precum și declarațiile martorului Oxana Guzun (f.d. 75), care încă o dată a adeverit faptul că contractul de arendă a fost încheiat în anul 2012, fiind achitată de către Ion Frăsîneanu plată de arendă în temeiul acestuia.

În acest sens, Colegiul elucidează că erorile constatate de instanța de apel în ce privește necorespunderea datei încheierii contractului cu data de desfășurare a licitației și înregistrarea contractului în Registrul de evidență a contractelor de arendă, nu pot fi reținute ca determinante pentru stabilirea existenței obligațiilor reciproce asumate de Primăria com. Mîndrești, r-nul Telenești și Ion Frăsîneanu. Or, circumstanțele descrise *supra* atestă că Ion Frăsîneanu a posedat de fapt bazinul acvatic, amplasat pe terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX, fapt pe care ultimul l-a confirmat în primă instanță, iar, schimbarea poziției în instanța de apel, nu poate fi apreciată decât critic de instanța de recurs.

În această conjunctură, conform art. 512 alin. (1), art. 513 alin. (1), art. 514, art. 572 alin. (2) Cod Civil, potrivit căroră în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute; debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației; obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii; obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, Colegiul reține ca fiind justă concluzia primei instanțe, care a constatat obligația pârâtului/intimat Ion Frăsîneanu să achite Primăriei com. Mîndrești, r-nul Telenești datoria rezultată din contractul de arendă din 24 septembrie 2012, obligație asumată în temeiul contractului și care reiese din posesia nemijlocită a bazinului acvatic.

În același sens instanța de recurs consideră întemeiate concluziile primei instanțe care, în temeiul art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, a reținut că pârâtul/intimat Ion Frăsîneanu nu a probat argumentele sale, privitor la autenticitatea semnăturii din contractul de arendă din 24 septembrie 2012, deși așa cum s-a relatat mai sus, ultimul a recunoscut participarea sa la licitația desfășurată pentru atribuirea bazinului acvatic, precum și faptul că a achitat timp de patru ani plata pentru arendă.

În acest context, Colegiul apreciază critic poziția pârâtului/intimat care achitând plata pentru arenda bazinului acvatic timp de patru ani, ulterior refuză, motivând că nu a semnat nici un contract, fără să prezinte careva probe în acest sens.

În consolidarea acestei opinii instanța de recurs reține că nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință, or, achitând anterior plata de arendă, intimatul a recunoscut obligațiile pe care și li-a asumat, astfel că, comportamentul său ulterior nu poate asigura exonerarea de răspunderea contractuală.

Cu trimitere la cele reținute, Colegiul consideră că a dat răspuns la toate chestiunile esențiale care impune justa soluționare a cauzei, cât și la argumentele esențiale invocate de participanții la proces, însă cu referire la celelalte argumente invocate, Colegiul atestă că aceste sunt lipsite de un suport juridic și probator și sunt unele neîntemeiate, ori se combat cu cele indicate mai sus.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țârilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288).

În concluzie, Colegiul reține că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procedural și drept urmare, a emis o decizie neîntemeiată, totodată, Colegiul consideră hotărârea din 05 iulie 2018 a Judecătoriei Orhei, sediul Telenești ca fiind emisă cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural, deci aceasta urmează a fi menținută.

În conformitate cu 445 alin. (1) lit. f) 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 către Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi.

Se casează decizia din 22 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul satului Mîndrești, raionul Telenești, Vasile Socolovschi, Consiliul local Mîndrești, raionul Telenești împotriva lui Ion Frăsîneanu cu privire la încasarea datoriei ce rezultă din contractul de arendă.

Se menține hotărârea din 05 iulie 2018 a Judecătoriei Orhei, sediul Telenești.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Ion Druță

judecătorii

Tatiana Vieru

Nicolae Craiu

Nina Vascan

Dumitru Mardari