

ÎNCHEIERE

12 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Oleg Sternioală
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Ion Păduraru în interesele Întreprinderii cu Capital Străin „EsențEx” Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea cu Capital Străin „EsențEx” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Molsalvia”, Curuci Vladimir, Cula Ana, Carabadjac Stepan, Curuci Ecaterina, Stoianov Vasili, Stoianova Nadejda, Curuci Maria, Culacli Tatiana, Cula Maria, Cula Petru, Bahcivanji Victor, Curuci Savelii, Derli Boris, Custurov Petru, Dragnev Vasilii, Dragneva Svetlana, Cicanci Tatiana, Velicico Alexandr, Danoi Victor, Ceban Grigore, Danoi Dmitrii, Danoi Grigore, Macari Oleg, Pîrlog Ivan, Cicanci Dmitrii Vasile, Gorneț Andrei, Cula Vasile, Rața Liuba, Cojocarua Elena, Florea Liubov, Baltag Victoria, Rașcan Nadejda, Morari Liuba, Popescu Violeta, Pîntea Ana, Muncescu Liuba, Pascal Ruxanda, Vieru Anatolie, Haliuc Leonid, Danoi Valentina, Cencova Liubovi, Ceban Nina, Danoi Alexandr, Suhan Iana, Dragan Gheorghe, Cristea Oxana, Dragan Daria, Starencă Natalia, Gorban Alexandru, Pascal Ilie, Calmațui Iosif, Dragan Marcel, Muntean Natalia, Țurcan Ion, Moghildan Anastasia, Stepanenco Liudmila, Pașcan Andrei, Isacova Tatiana, Cicanci Domnica, Cicanci Victor, Cristova Vera și Bogdan Andrei, cu privire la recunoașterea dreptului preferențial la încheierea contractelor de arendă și declararea nulității contractelor de arendă,

împotriva deciziei din 6 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

ÎCS „EsențEx” SRL s-a adresat cu acțiune împotriva SRL „Molsalvia”, Curuci Vladimir, Cula Ana, Carabadjac Stepan, Curuci Ecaterina, Stoianov Vasili, Stoianova Nadejda, Curuci Maria, Culacli Tatiana, Cula Maria, Cula Petru, Bahcivanji Victor, Curuci Savelii, Derli Boris, Custurov Petru, Dragnev Vasilii, Dragneva Svetlana, Cicanci Tatiana, Velicico Alexandr, Danoi Victor, Ceban Grigore, Danoi Dmitrii, Danoi Grigore, Macari Oleg, Pîrlog Ivan, Cicanci Dmitrii Vasile, Gorneț Andrei,

- Contractul nr. 43 din 18 septembrie 2016 semnat între Curuci Ecaterina și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx și xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 44 din 19 septembrie 2016 semnat între Stoianov Vasilii și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.
- Contractul nr. 39 din 17 septembrie 2016 semnat între Stoianova Nadejda și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.
- Contractul nr. 34 din 16 septembrie 2016 semnat între Curuci Maria și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Parțial contractul nr. 52 din 21 septembrie 2016 semnat între Culacli Tatiana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 22 din 12 septembrie 2016 semnat între Cula Maria și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 23 din 12 septembrie 2016 semnat între Cula Petru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 18 din 12 septembrie 2016 semnat între Bahcivanji Victor și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 35 din 16 septembrie 2016 semnat între Curuci Savelii și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 24 din 12 septembrie 2016 semnat între Derli Boris și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 29 din 13 septembrie 2016 semnat între Custurov Petru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 42 din 18 septembrie 2016 semnat între Dragnev Vasilii și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 41 din 18 septembrie 2016 semnat între Dragneva Svetlana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx, precum și nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx anterior consemnate în contractul cu Dragnev Vasilii.
- Contractul (înregistrat la OCT nr. 67, 68, 80 și 81 din listă) semnat între Cicanci Tatiana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.
- Contractul (înregistrat la OCT nr. 33 și 154 din listă) semnat între Velicico Alexandr și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 55 din 26 septembrie 2016 semnat între Danoi Victor și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 4 din 10 septembrie 2016 semnat între Ceban Grigore și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 57 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Dumitru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 60 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Grigore și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 16 din 12 septembrie 2016 semnat între Macari Oleg și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.
- Contractele nr. 12 din 10 septembrie 2016 și nr. 26 din 13 septembrie 2016 semnat între Pîrlog Ivan și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx.
- Contractul nr. 6 din 10 septembrie 2016 semnat între Cicanci Dmitrii Vasile și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, precum și contractul privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx, înregistrate la OCT în listă cu nr. 69 și 82.
- Contractul nr. 71 din 11 octombrie 2016 semnat între Gorneț Andrei și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 49 din 20 septembrie 2016 semnat între Cula Vasile și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 20 din 17 septembrie 2016 semnat între Rața Liuba și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 18 din 17 septembrie 2016 semnat între Cojocaru Elena și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 1 din 17 septembrie 2016 semnat între Florea Liubovi și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 26 din 17 septembrie 2016 semnat între Baltag Victoria și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx;
- Contractul nr. 12 din 17 septembrie 2016 semnat între Rașcan Nadejda și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 5 din 17 septembrie 2016 semnat între Morari Liuba și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 8 din 17 septembrie 2016 semnat între Popescu Violeta și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 28 din 17 septembrie 2016 semnat între Pîntea Ana și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 25 din 17 septembrie 2016 semnat între Muncescu Liuba și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 36 din 17 septembrie 2016 semnat între Pascal Ruxanda și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 11 din 17 septembrie 2016 semnat între Vieru Anatolie și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 2 din 9 septembrie 2016 semnat între Haliuc Leonid și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 59 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Valentina și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 3 din 9 septembrie 2016 semnat între Cencova Liubovi și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 5 din 10 septembrie 2016 semnat între Ceban Nina și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 58 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Alexandru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 61 din 29 septembrie 2016 semnat între Suhan Iana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 27 din 17 septembrie 2016 semnat între Dragan Gheorghe și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 17 din 17 septembrie 2016 semnat între Cristea Oxana și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 30 din 17 septembrie 2016 semnat între Dragan Daria și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 27 din 17 septembrie 2016 semnat între Starenco Natalia și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul semnat între Gorban Alexandr și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 6 din 17 septembrie 2016 semnat între Pascal Ilie și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 15 din 17 septembrie 2016 semnat între Calmațui Iosif și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 7 din 17 septembrie 2016 semnat între Dragan Marcel și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral 2323.105.437.
- Contractul nr. 21 din 17 septembrie 2016 semnat între Muntean Natalia și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 19 din 17 septembrie 2016 semnat între Țurcan Ion și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul semnat între Moghildan Anastasia și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 33 din 17 septembrie 2016 semnat între Stepanenco Liudmila și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 13 din 17 septembrie 2016 semnat între Pașcan Andrei și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 51 din 21 septembrie 2016 semnat între Isacova Tatiana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx.
- Parțial contractul nr. 10 din 10 septembrie 2016 semnat între Cicanci Domnica și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 58 din 29 septembrie 2016 semnat între Cicanci Victor și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 10 din 17 septembrie 2016 semnat între Cristova Vera și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx
- Contractul semnat între Bogdan Andrei și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.

În motivarea acțiunii s-a indicat că în anul 2013 ÎCS „EsențEx” SRL a semnat contracte cu deținători de terenuri agricole din extravilanul satelor Pervomaisc, Constantinovca și Coșcalia, r-nul Căușeni, privind arenda cotelor și, prin Actele de predare-primire, arendatorii au predat, iar arendașul a primit în folosință terenurile pentru creșterea culturilor agricole. Contractele au fost înregistrate la Primăriile localităților nominalizate.

Conform pct. 2.1 din contracte, termenul de valabilitate a acestora era prevăzut până la 1 decembrie 2016.

În conformitate cu art. 15 alin. (3) lit. a) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15 septembrie 2003, precum și, conform pct. 5.1 din contracte, arendașul are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care și-a onorat obligațiunile contractuale asumate anterior, bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen și acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Pe parcursul relațiilor contractuale, în perioada anilor 2014-2016, ÎCS „EsențEx” SRL și-a onorat toate obligațiunile contractuale și de la deținătorii terenurilor agricole nu a fost înaintată nici o reclamație. Din start, la etapa de prelungire a relațiilor contractuale de arendă sau reînnoirea relațiilor contractuale în cazul când deținătorii cotelor de terenuri agricole intenționează să dea terenurile în arendă pe un nou termen, ÎCS „EsențEx” SRL acceptă noile condiții a arendatorilor.

Astfel, reieșind din lege și clauzele contractului de arendă a terenurilor agricole, ÎCS „EsențEx” SRL are dreptul prioritar față de alte persoane la semnarea unor noi contracte de arendă.

După recoltarea culturilor agricole din roada anului 2016 și având intenția de a prelungi sau reînnoi raporturile contractuale de arendă, ne știind de acțiunile și intențiile pârâților, ÎCS „EsențEx” SRL a efectuat toate lucrările tehnologice de prelucrare a pământului și, astfel, pe cheltuielile sale a pregătit terenul pentru un nou an agricol.

Pârâții nu au informat arendașul despre intențiile lor în termen de 6 luni înainte de expirarea termenului arende, după cum este prevăzut în art. 9 alin. (5) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 septembrie 2003, nu au înaintat careva noi condiții și nu au solicitat rezilierea contractelor, dar au semnat noi contracte de arendă cu SRL „Molsalvia”, ascunzând acest fapt de societatea reclamantă.

Prin acțiunile lor, pârâții au încălcat dispozițiile prevăzute art. 9 alin. (5) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 septembrie 2003 și drepturile ÎCS „EsențEx” SRL.

Pentru a acapara un teren, societatea pârâtă SRL „Molsalvia” chiar a recurs la distrugerea semănăturii ÎCS „EsențEx” SRL, fapt demonstrat printr-un act constatator din 23 septembrie 2016.

În notificările din 19 octombrie 2016 și 20 octombrie 2016, societatea reclamantă a anunțat despre drepturile sale prioritare și intențiile privind arenda terenurilor menționate.

Totodată, a solicitat de la pârâți să fie reziliate contractele de arendă prin care, s-au încălcat prevederile Legii cu privire la arendă în agricultură nr. 198 și drepturile ÎCS „EsențEx” SRL.

Însă, SRL „Molsalvia” a respins solicitarea, iar deținătorii cotelor de terenuri nu au răspuns.

Prin hotărârea din 24 aprilie 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul central, s-a admis acțiunea înaintată de ÎCS „EsențEx” SRL.

S-a constatat dreptul prioritar al întreprinderii reclamante ÎCS „EsențEx” SRL pentru semnarea unor noi contracte de arendă pe un nou termen cu pârâții persoane

fizice, deținători a cotelor de terenuri agricole și s-au declarat nule contractele de arendă a terenurilor agricole semnate cu SRL „Molsalvia”, după cum urmează:

- Contractul nr. 56 din 28 septembrie 2016 semnat între Curuci Vladimir și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 21 din 12 septembrie 2016 semnat între Cula Ana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.

- Parțial contractul nr. 30 din 13 septembrie 2016 semnat între Carabadjac Stepan și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.

- Contractul nr. 43 din 18 septembrie 2016 semnat între Curuci Ecaterina și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx și xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 44 din 19 septembrie 2016 semnat între Stoianov Vasilii și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.

- Contractul nr. 39 din 17 septembrie 2016 semnat între Stoianova Nadejda și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.

- Contractul nr. 34 din 16 septembrie 2016 semnat între Curuci Maria și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Parțial contractul nr. 52 din 21 septembrie 2016 semnat între Culacli Tatiana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 22 din 12 septembrie 2016 semnat între Cula Maria și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 23 din 12 septembrie 2016 semnat între Cula Petru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 18 din 12 septembrie 2016 semnat între Bahcivanji Victor și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 35 din 16 septembrie 2016 semnat între Curuci Savelii și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 24 din 12 septembrie 2016 semnat între Derli Boris și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 29 din 13 septembrie 2016 semnat între Custurov Petru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 42 din 18 septembrie 2016 semnat între Dragnev Vasilii și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 41 din 18 septembrie 2016 semnat între Dragneva Svetlana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx, precum și nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx anterior consemnate în contractul cu Dragnev Vasilii.

- Contractul (înregistrat la OCT nr. 67, 68, 80 și 81 din listă) semnat între Cicanci Tatiana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.

- Contractul (înregistrat la OCT nr. 33 și 154 din listă) semnat între Velicico Alexandr și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 55 din 26 septembrie 2016 semnat între Danoi Victor și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 4 din 10 septembrie 2016 semnat între Ceban Grigore și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 57 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Dumitru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 60 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Grigore și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 16 din 12 septembrie 2016 semnat între Macari Oleg și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx.
- Contractele nr. 12 din 10 septembrie 2016 și nr. 26 din 13 septembrie 2016 semnat între Pîrlog Ivan și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx.
- Contractul nr. 6 din 10 septembrie 2016 semnat între Cicanci Dmitrii Vasile și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, precum și contractul privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx, înregistrate la OCT în listă cu nr. 69 și 82.
- Contractul nr. 71 din 11 octombrie 2016 semnat între Gorneț Andrei și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 49 din 20 septembrie 2016 semnat între Cula Vasile și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: 2330.191.125, xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 20 din 17 septembrie 2016 semnat între Rața Liuba și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 18 din 17 septembrie 2016 semnat între Cojocaru Elena și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 1 din 17 septembrie 2016 semnat între Florea Liubovi și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 26 din 17 septembrie 2016 semnat între Baltag Victoria și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx;
- Contractul nr. 12 din 17 septembrie 2016 semnat între Rașcan Nadejda și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 5 din 17 septembrie 2016 semnat între Morari Liuba și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 8 din 17 septembrie 2016 semnat între Popescu Violeta și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 28 din 17 septembrie 2016 semnat între Pîntea Ana și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 25 din 17 septembrie 2016 semnat între Muncescu Liuba și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 36 din 17 septembrie 2016 semnat între Pascal Ruxanda și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 11 din 17 septembrie 2016 semnat între Vieru Anatolie și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 2 din 9 septembrie 2016 semnat între Haliuc Leonid și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 59 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Valentina și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 3 din 9 septembrie 2016 semnat între Cencova Liubovi și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 5 din 10 septembrie 2016 semnat între Ceban Nina și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 58 din 29 septembrie 2016 semnat între Danoi Alexandru și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 61 din 29 septembrie 2016 semnat între Suhan Iana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 27 din 17 septembrie 2016 semnat între Dragan Gheorghe și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 17 din 17 septembrie 2016 semnat între Cristea Oxana și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 30 din 17 septembrie 2016 semnat între Dragan Daria și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 27 din 17 septembrie 2016 semnat între Starenco Natalia și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 39 din 17 septembrie 2016 semnat între Gorban Alexandr și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 6 din 17 septembrie 2016 semnat între Pascal Ilie și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 15 din 17 septembrie 2016 semnat între Calmațui Iosif și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 7 din 17 septembrie 2016 semnat între Dragan Marcel și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 21 din 17 septembrie 2016 semnat între Muntean Natalia și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 19 din 17 septembrie 2016 semnat între Țurcan Ion și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul semnat între Moghildan Anastasia și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 33 din 17 septembrie 2016 semnat între Stepanenco Liudmila și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 13 din 17 septembrie 2016 semnat între Pașcan Andrei și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.
- Contractul nr. 51 din 21 septembrie 2016 semnat între Isacova Tatiana și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx.
- Parțial contractul nr. 10 din 10 septembrie 2016 semnat între Cicanci Domnica și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 58 din 29 septembrie 2016 semnat între Cicanci Victor și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx și xxxxx.
- Contractul nr. 10 din 17 septembrie 2016 semnat între Cristova Vera și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx

- Contractul semnat între Bogdan Andrei și SRL „Molsalvia” privind terenurile agricole cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx.

- Contractul nr. 34 din 17 septembrie 2016 semnat între Ursu Ion și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral 2323.105.436.

Ne fiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 22 mai 2018, Cicanci Domnica, Ceban Nina, Ceban Grigore, Macari Oleg, Danoi Alexandr, Danoi Valentina, Suhan Iana, Gorneț Andrei, Danoi Grigore, Florea Liubov, Cojocaru Elena, Popescu Violeta, Morari Liuba, Dragan Gheorghe, Cristova Vera, Rața Liuba, Pascal Ilie, Pascal Ruxanda, Bordian Sergiu, Derli Boris, Carabadjac Stepan, Curuci Vladimir, Curuci Ecaterina, Custurov Petru, Curuci Savelii, Dragneva Svetlana, Stoianova Nadejda, Culacii Tatiana, Stoianov Vasili, Cula Măria, Cula Piotr, Golic Ana, reprezentați de avocatul Alexandru Enachi și la 23 mai 2018 SRL „Molsalvia”, reprezentată de avocatul Popescu Leonid, au declarat apel.

Prin decizia din 6 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de SRL „Molsalvia”, reprezentată de avocatul Popescu Leonid, și apelul declarat de avocatul Enachi Alexandru în interesele proprietarilor de terenuri agricole.

S-a casat hotărârea din 24 aprilie 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul central și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care:

S-a respins cererea înaintată de ÎCS „EsentEx” SRL împotriva SRL „Molsalvia” și împotriva proprietarilor de terenuri agricole din s. Coșcalia, Constantinovca și Pervomaisc, r-nul Căușeni, cu privire la recunoașterea dreptului preferențial la încheierea contractelor de arendă și declararea nulității contractelor de arendă, ca fiind neîntemeiată.

În motivarea soluției, instanța de apel a conchis că ÎCS „EsentEx” SRL a pierdut dreptul preferențial la reîncheierea contractelor de arendă, fiindcă anterior și-a luat angajamentul față de asociatul unic al SRL „Molsalvia”, și anume față de compania elvețiană SA „Mane”, să cedeze drepturile de arendă a terenurilor agricole în folosul SRL „Molsalvia”, în baza Acordului de intenții din 10 aprilie 2015, semnat între SA „Mane” și ÎCS „EsentEx” SRL.

În acest sens, instanța a menționat că în conformitate cu Acordul de intenții menționat, ÎCS „EsentEx” SRL și-a luat angajamentul să fondeze o companie nouă cu denumirea SRL „Molsalvia” și să introducă în capitalul social două fabrici de prelucrare a salviei, iar ulterior să vândă cota-parte din capitalul social în folosul companiei elvețiene SA „Mane”.

Totodată, în conformitate cu clauza 3.3.7 din Acord, și-a luat angajamentul să refuze de dreptul preferențial de a prelungi contractele de arenda funciară asupra terenurilor agricole în litigiu.

A remarcat că, din clauza 3.3.7 din Acord rezultă că părțile au legat exigibilitatea acestei obligații de expirarea contractelor de arendă.

Prin urmare, exigibilitatea obligației stabilite în clauza 3.3.7 este afectată de un termen determinabil, care depinde de momentul expirării contractelor de arendă încheiate de către ÎCS „EsentEx” SRL și proprietarii de terenuri.

Dacă la contractele de arendă momentul de expirare a acestora este diferit, atunci și exigibilitatea obligațiilor ÎCS „EsentEx” SRL conform clauzei 3.3.7 din

Acord va fi, la fel, diferită, corespunzător momentului de expirare a fiecărui contract de arendă.

De asemenea instanța de apel a remarcat că în clauza 3.3.7 din Acord este expres stipulat ca clauza se aplică în folosul unui terț, și anume, în folosul SRL „Molsalvia”, iar potrivit art. 721 alin. (1) din Codul civil, părțile unui contract pot conveni ca debitorul (promitentul) să efectueze prestația nu creditorului (stipulantului), ci terțului (beneficiarului), indicat sau neindicat în contract, care obține în mod nemijlocit dreptul să pretindă prestația în folosul său, concluzionând că este neîntemeiat argumentul precum că clauza 3.3.7 din Acord nu poate fi aplicată în raporturile juridice dintre ÎCS „EsențEx” SRL și SRL „Molsalvia”, fiindcă ultima nu este parte semnatară a Acordului de intenții.

La 6 martie 2019, avocatul Ion Păduraru în interesele ÎCS „EsențEx” SRL a declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 6 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 24 aprilie 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul central.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat și a apreciat arbitrar probele, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei și la încălcarea dreptului de proprietate al societății recurente.

În sensul dat, a indicat că instanța de apel a apreciat arbitrar valoarea juridică și relevanța Acordului de intenții din 10 aprilie 2015 semnat între ÎCS „EsențEx” SRL și compania elvețiană SA „Mane” și, fără temei legal, l-a pus baza soluției adoptate, deși Acordul vizat nu produce efecte juridice în prezentul litigiu privind dreptul prioritar al ÎCS „EsențEx” SRL la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

A relatat că dreptul prioritar al arendașului de a încheia contracte pentru un nou termen este prevăzut expres în art. 15 alin. (3) lit. a) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 septembrie 2003, precum și în pct. 5.1 din fiecare din contractele semnate de ÎCS „EsențEx” SRL cu intimații-arendatori.

Iar, argumentele instanței de apel privind exigibilitatea și executarea unor obligații ale ÎCS „EsențEx” SRL față de SA „Mane” sau SRL „Molsalvia” nu se referă la obiectul litigiului dintre ÎCS „EsențEx” SRL în raport cu SA „Mane” și în raport cu SRL „Molsalvia”.

Litigiul dintre SA „Mane” și ÎCS „EsențEx” SRL privind încălcarea unor pretense drepturi ale SRL „Molsalvia” în baza Acordului din 10 aprilie 2015 a fost soluționat deja în procedură arbitrală.

Astfel că, argumentele instanței de apel privind efectele juridice ale Acordului de intenții din 10 aprilie 2015 asupra drepturilor și obligațiilor constituite între ÎCS „EsențEx” SRL și intimații-arendatori în baza art. 904 alin. (2) din Codul civil, art. 15 alin. (3) lit. a) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 septembrie 2003 și a contractelor de arendă semnate, contravin dispozițiilor art. 668 alin. (2) din Codul civil, care prevede că contractul produce efecte numai între părți dacă legea nu prevede altfel.

La fel, consideră că în aprecierile privind efectele Acordului de intenții din 10 aprilie 2015, instanța de apel a omis să se conducă de prevederile aplicabile din Codul de procedură civilă privind părțile în proces, (art. 59), sarcinile de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare (art. 183) și procedura deliberării (art. 238).

A remarcat că Acordul de intenții din 10 aprilie 2015 nu produce efecte juridice în raporturile dintre subiecții raporturilor de arendă - arendașul ÎCS „EsențEx” SRL și intimații-proprietari ai terenurilor în litigiu, privind dreptul prioritar al recurenteii ÎCS „EsențEx” SRL la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

Totodată, și contractele de arendă încheiate între ÎCS „EsențEx” SRL și intimații-proprietari ai terenurilor în litigiu, nu produc efecte juridice în raport cu subiecții vizați în Acordul de intenții din 10 aprilie 2015.

A menționat că la judecarea prezentei cauze nu a fost administrată vreo probă pertinentă și admisibilă care ar confirma că ÎCS „EsențEx” SRL ar fi renunțat la dreptul său prioritar de a încheia contracte de arendă pe un nou termen cu intimații-proprietari ai terenurilor concrete, care fac obiectul litigiului în prezentul proces. Dimpotrivă, prin notificările din octombrie 2016 ÎCS „EsențEx” SRL a informat intimații-arendatori despre drepturile sale prioritare la semnarea contractelor de arendă pe un nou termen.

La fel, a indicat că argumentele instanței de apel care se referă la Acordul de intenții din 10 aprilie 2015 sunt nule deoarece Acordul dat conține o clauză arbitrală care exclude competența instanței de apel și a oricărei alte instanțe din Republica Moldova de a face careva concluzii sau constatări referitor la sensul, interpretarea, efectele, întinderea, modul de executare și răspunderea pentru angajamentele asumate de părțile semnatare ale Acordului vizat.

Consideră că instanța de apel nu a indicat niciun temei legal pentru a invoca hotărârea arbitrală din 27 august 2018 emisă de Curtea Internațională de Arbitraj de pe lângă Camera Internațională de Comerț de la Paris în dosarul ICC CASE NO. 23058/MHM.

Astfel că, hotărârea arbitrală din 27 august 2018 nu se referă și nu poate fi aplicată la raporturile contractuale dintre ÎCS „EsențEx” SRL și intimații-arendatori, care nu sunt părți ale procesului arbitral la care se referă instanța de apel în decizia contestată

În conformitate cu art. 434 din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele dosarului atestă că copia deciziei integrale a fost expediată în adresa participanților la proces la 22 ianuarie 2019, însă dovada legală de recepționare a acesteia de către societatea recurentă lipsește. Totodată în cererea de recurs s-a menționat că aceasta a fost recepționată la 25 ianuarie 2019.

Din aceste considerente, Colegiul consideră că recursul din 6 martie 2019 este declarat în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat de avocatul Ion Păduraru în interesele ÎCS „EsențEx” SRL, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se declară inadmisibil recursul înaintat de avocatul Ion Păduraru în interesele Întreprinderii cu Capital Străin „EsențEx” Societate cu Răspundere Limitată.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Oleg Sternioală

Dumitru Mardari