

Dosarul nr. 2ra-1441/19

Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul Rîșcani (jud. I. Rabei)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. A. Corcenco, D. Corolevschi, D. Stănilă)

ÎNCHEIERE

14 august 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Victor Boico
Anatol Țurcan

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Esentex” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Ion Păduraru

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii cu Capital Străin „Esentex” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Molsalvia”, Elenei Tcaciuc, Nataliei Breinic, Tatianei Mogorean, Serghei Mogorean și Liusei Gabuja cu privire la constatarea dreptului prioritar la semnarea contractelor de arendă și declararea nulității contractelor de arendă

împotriva deciziei din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Esentex” Societate cu Răspundere Limitată și menținută hotărârea din 23 iulie 2018 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 7 noiembrie 2017, ÎCS „Esentex” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Molsalvia”, Elenei Tcaciuc, Nataliei Breinic, Tatianei Mogorean, Serghei Mogorean și Liusei Gabuja cu privire la constatarea dreptului prioritar la semnarea contractelor de arendă și declararea nulității contractelor de arendă.

În motivarea acțiunii a invocat că la 1 octombrie 2014, ÎCS „Esentex” SRL în calitate de arendaș, a semnat cu pârâții Elena Tcaciuc, Natalia Breinic, Tatiana Mogorean, Serghei Mogorean și Liusea Gabuja în calitate de arendatori, contracte privind arenda loturilor de pământ din extravilanul sat. XXXXX r-nul XXXXX cu suprafața de 1,4763 hectare, numărul cadastral XXXXX, suprafața de 1,4217

hectare, nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,3904 hectare, nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,5774 hectare, nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,5384 hectare nr. cadastral XXXXX pentru creșterea culturilor agricole, fiind înregistrate la Primăria sat. Alexăndrești r-nul Rîșcani cu nr. 386, 376, 387, 385 și 306.

Conform pct. 3 din contractele menționate, termenul de valabilitate a acestora este de până la 1 octombrie 2017.

Potrivit art. 15 alin. (3) lit. a) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 septembrie 2003 și pct. 9 din contract, arendașul are dreptul prioritar la încheierea contractual 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, acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

A comunicat că pe parcursul relațiilor contractuale în perioada anilor 2015-2017, ÎCS „Esentex” SRL și-a onorat toate obligațiunile asumate din contractele menționate și acceptarea noilor condiții a pârâților cu titlu de arendatori, care intenționau să semneze noi contracte de arendă a terenurilor indicate anterior.

Prin cererile adresate ÎCS „Esentex” SRL în lunile august-septembrie 2016, pârâții au solicitat restituirea cotelor de pământ pentru prelucrare individuală. Faptul dat prezuma rezilierea anticipată a contractelor, de aceea, ÎCS „Esentex” SRL nu a acceptat propunerea.

A remarcat că prin notificările din 5 iulie 2017 adresate pârâților, ÎCS „Esentex” SRL a anunțat intențiile sale și a propus pârâților de a semna noi contracte la condiții mai avantajoase pentru arendatori, dar aceștia nu au înaintat careva condiții noi pentru a semna contracte și nici nu au răspuns la propunere.

În consecință, contrar dispozițiilor imperative a legii și dreptului prioritar al ÎCS „Esentex” SRL la prelungirea sau reînnoirea relațiilor contractuale, pârâții au semnat contracte de arendă a cotelor de pământ cu SRL „Molsalvia”.

Astfel, contractele semnate între Elena Tcaciuc, Natalia Breinic, Tatiana Mogorean, Serghei Mogorean, Liusea Gabuja și SRL „Molsalvia”, contravin dispozițiilor art. 9 alin. (5) din Legea cu privire la arendă în agricultură, de aceea, în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil, sunt lovite de nulitate absolută.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 5, 7, 40, 96 și 166 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, recunoașterea dreptului prioritar al ÎCS „Esentex” SRL de a reînnoi relațiile contractuale de arendă cu pârâții Elena Tcaciuc, Natalia Breinic, Tatiana Mogorean, Serghei Mogorean și Liusea Gabuja privind arenda loturilor de pământ din extravilanul sat. XXXXX r-nul XXXXX cu suprafața de 1,4763 hectare, numărul cadastral XXXXX, suprafața de 1,4217 hectare, nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,3904 hectare, nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,5774 hectare, nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,5384 hectare nr. cadastral XXXXX și recunoașterea dreptului de a semna contractele de arendă pe un nou termen, declararea nulă a contractului de arendă a terenului cu numărul cadastral XXXXX semnat între Tcaciuc Elena și SRL „Molsalvia”, a contractului de arendă a terenului cu numărul cadastral XXXXX semnat între Natalia Breinic și SRL „Molsalvia”, a contractului de arendă a terenului cu numărul cadastral XXXXX semnat între Tatiana Mogorean, și SRL „Molsalvia”, a contractului de

arendă a terenului cu numărul cadastral XXXXX semnat între Serghei Mogorean și SRL „Molsalvia” și a contractului de arendă a terenului cu numărul cadastral XXXXX semnat între Liusea Gabuja și SRL „Molsalvia”, precum și încasarea de la SRL „Molsalvia” a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

Prin cererea de concretizare a acțiunii, ÎCS „Esentex” SRL a solicitat constatarea dreptului prioritar al ÎCS „Esentex” SRL la semnarea unor noi contracte de arendă cu deținătorii cotelor de terenuri agricole din extravilanul sat. XXXXX r-nul XXXXX, Elena Tcaciuc, Natalia Breinic, Tatiana Mogorean, Serghei Mogorean, Liusea Gabuja, cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX și XXXXX, declararea nulă a următoarelor contracte de arendă:

- contractul tip f/n din 11 septembrie 2016 semnat între Elena Tcaciuc și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractul tip f/n din 15 septembrie 2016 semnat între Natalia Breinic și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractul semnat între Tatiana Mogorean și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractul tip f/n din 11 septembrie 2016 semnat între Serghei Mogorean și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractul tip f/n din 17 octombrie 2016 semnat între Liusea Gabuja și SRL „Molsalvia” privind terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX.

Prin încheierea din 30 mai 2018 a Judecătorei Drochia sediul Rîșcani, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu Primăria sat. Alexăndrești r-nul Rîșcani.

Prin hotărârea din 23 iulie 2018 a Judecătorei Drochia sediul Rîșcani, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de ÎCS „Esentex” SRL și menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanțele de judecată ierarhic inferioare au constatat că în conformitate cu pct. 3.3.7. din acordul de intenție din 10 aprilie 2015, ÎCS „Esentex” SRL și-a luat angajamentul să refuze de dreptul prioritar de a prelungi contractele de arendă funciară asupra terenurilor agricole cu suprafața de 1268 ha amplasate în sat. XXXXX, sat. XXXXX, sat. XXXXX r-nul XXXXX, sat. XXXXX r-nul XXXXX și față de terenurile agricole cu suprafața de 908,7 ha din sat. XXXXX și sat. XXXXX r-nul XXXXX, fiind totodată o clauză care se aplică în folosul unui terț și anume, SRL „Molsalvia”.

La fel, instanțele au reținut că ÎCS „Esentex” SRL a refuzat la dreptul prioritar de a prelungi contractele de arendă funciară asupra terenurilor agricole și respectiv, nu poate pretinde în continuare la acest drept.

Astfel, instanțele au statuat că raționamentul acordului de intenție indică asupra cedării dreptului de a încheia contracte noi pe viitor, după expirarea termenului de arendă a contractelor încheiate în anul 2014.

În același timp, instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că indiferent de faptul cum este redată formularea scrisă a acordului de intenție

expusă în pct. 3.3.7. și anume, noțiunea de a prelungi contractele sau cum a fost indicat în cererea de chemare în judecată și în cererea de apel – de a încheia contracte cu drept prioritar, de fapt, se are în vedere obligația ÎCS „Esentex” SRL de a renunța la dreptul de a deține în arendă terenuri în localitățile menționate.

La 17 mai 2019, ÎCS „Esentex” SRL, reprezentată de avocatul Ion Păduraru a declarat recurs împotriva deciziei din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare au apreciat arbitrar valoarea juridică și relevanța acordului de intenții din 10 aprilie 2015 semnat între ÎCS „Esentex” SRL și compania elvețiană SA „Mane” și fără temei legal l-au pus la baza soluției.

A remarcat că acordul menționat nu produce efecte juridice în prezentul litigiu privind dreptul prioritar al ÎCS „Esentex” SRL la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

Astfel, ÎCS „Esentex” SRL nu contestă existența acordului de intenții din 10 aprilie 2015 semnat între SA „Mane” și ÎCS „Esentex” SRL, dar obiectează împotriva soluționării prezentului litigiu în baza efectelor juridice ale acestui acord, or, motivarea de bază a instanței de apel se reduce la reiterarea poziției intimaților referitor la efectele juridice ale acordului de intenții din 10 aprilie 2015.

A precizat că argumentele instanței de apel cu referire la acordului de intenții din 10 aprilie 2015 se referă la raportul material constituit între SA „Mane” și ÎCS „Esentex” SRL prin efectele juridice ale acestuia.

În prezentul proces însă nu se examinează vreo pretenție a SA „Mane” sau SRL „Molsalvia” împotriva ÎCS „Esentex” SRL privind (ne) executarea pct. 3.3.7 din acordul menționat, respectiv, argumentele instanței de apel privind executarea unor obligații ale ÎCS „Esentex” SRL față de SA „Mane” sau SRL „Molsalvia” nu se referă la obiectul litigiului dintre ÎCS „Esentex” SRL și intimații-arendatori privind dreptul prioritar al întreprinderii la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

Aprecierile instanței de apel se referă la un act juridic aplicabil exclusiv drepturilor și obligațiilor ÎCS „Esentex” SRL în raport cu SA „Mane” și, eventual, în raport cu SRL „Molsalvia”.

Prin urmare, acordul din 10 aprilie 2015 nu este aplicabil în raporturile dintre ÎCS „Esentex” SRL și intimați.

A precizat că litigiul dintre SA „Mane” și ÎCS „Esentex” SRL privind încălcarea unor pretinse drepturi ale SRL „Molsalvia” în baza acordul din 10 aprilie 2015 a fost soluționat deja în procedură arbitrală.

Astfel, hotărârea Curții Internaționale de Arbitraj de pe lângă Camera Internațională de Comerț de la Paris din 27 august 2018 nu are efecte juridice în litigiul privind dreptul prioritar al ÎCS „Esentex” SRL la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

Având în vedere prevederile art. 904 alin. (2) Cod civil, art. 15 alin. (3) lit. a) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 septembrie 2003,

precum și contractelor semnate între ÎCS „Esentex” SRL și intimați, a obiectat că instanța de apel urma să se conducă de normele procedurale și cele materiale aplicabile și să constate dacă sunt sau nu întrunite condițiile pentru realizarea dreptului pretins de ÎCS „Esentex” SRL în raport cu arendatorii și nu în raport cu SA „Mane” sau SRL „Molsalvia” care nu sunt părți la contractele de arendă care acordă arendașului ÎCS „Esentex” SRL dreptul prioritar la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

Argumentele instanței de apel privind efectele juridice ale acordului de intenții din 10 aprilie 2015 semnat între SA „Mane” și ÎCS „Esentex” SRL asupra drepturilor și obligațiilor constituite între ÎCS „Esentex” SRL și intimați, contravin dispozițiilor art. 668 alin. (2) Cod civil, norma care trebuia, dar care nu a fost aplicată de către instanța de apel, fiind omise și prevederile art. 59, 183 și 238 CPC.

Este lipsită de temei juridic și concluzia instanței de apel în sensul că, asumându-și obligația față de SRL „Molsalvia” de a se refuza la dreptul prioritar de a reîncheia contracte de arendă, ÎCS „Esentex” SRL nu poate pretinde în continuare la acest drept, chiar dacă legea i-ar oferi acesta.

Așadar, textul exact al clauzei 3.3.7. din acordul de intenții stipulează promisiunea ÎCS „Esentex” SRL de a renunța la reînnoirea automată a arendei, însă, legislația Republicii Moldova nu prevede o asemenea modalitate de reînnoire automată a arendei.

Astfel, potrivit art. 915 alin. (3) Cod civil, dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul și arendașul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an (dar nu reînnoit).

Prin urmare, instanța de apel a deviat totalmente de la obiectul litigiului dedus judecății și a opinat în sensul că SA „Mane” și/sau SRL „Molsalvia” ar fi în drept să pretindă anumite executări de la ÎCS „Esentex” SRL în baza acordului de intenții din 10 aprilie 2015.

A obiectat că instanța de apel a depășit în mod evident limitele obiectului litigiului dedus judecății, care se referă doar la terenurile concrete deținute de intimați din extravilanul sat. XXXXX r-nul XXXXX, nefiind în drept să se pronunțe referitor la dreptul ÎCS „Esentex” SRL sau SRL „Molsalvia” privind cedarea dreptului de a deține în arendă terenuri agricole în sat. XXXXX și sat. XXXXX r-nul XXXXX și altele cu suprafața totală de 2176,7 hectare în favoarea SRL „Molsalvia”.

Instanța de apel nu a motivat care este (dacă este) legătura dintre suprafețele de terenuri agricole indicate într-un mod pur matematic în clauza 3.3.7. și terenurile concrete care fac obiectul prezentului litigiu din extravilanul sat. XXXXX r-nul XXXXX.

Or, în acordul menționat nu se face vreo referință la contractele concrete de arendă, terenuri concrete sau la proprietarii terenurilor concrete care fac obiectul litigiului în prezentul proces.

A evidențiat că ÎCS „Esentex” SRL nu a renunțat la dreptul său prioritar de a încheia contracte de arendă cu intimații pe un nou termen.

La judecarea prezentei cauze nu a fost administrată vreo probă pertinentă și admisibilă care ar confirma că ÎCS „Esentex” 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 litigiu în prezentul proces.

A mai notat că decizia recurată nu conține constatări care ar combate poziția ÎCS „Esentex” SRL care susține că sunt întrunite condițiile legale pentru realizarea dreptului său prioritar la încheierea contractelor de arendă pe un nou termen.

Toate argumentele instanței de apel din decizia contestată care se referă la acordul de intenții din 10 aprilie 2015 sunt nule, deoarece acest acord 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.

Instanța de apel nu a indicat niciun temei legal pentru a invocat hotărârea Curții Internaționale de Arbitraj de pe lângă Camera Internațională de Comerț de la Paris din 27 august 2018, care nu se referă și nu poate fi aplicată raporturilor contractuale dintre ÎCS „Esentex” SRL și intimați care nu sunt părți ale procesului arbitral la care s-a referit instanța de apel.

Faptul nerespectării de către ÎCS „Esentex” SRL a promisiunii de a renunța la reînnoirea automată a arendeii asupra unor terenuri agricole a fost adjudecat prin hotărârea arbitrală menționată și nu poate fi judecat din nou în cadrul acestui sau altui proces de judecată.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 18 martie 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 121 vol. II), fiind recepționată de reprezentantul recurenteii, avocatul Isai Chibac la 21 martie 2019, ceea ce se atestă prin avizul de recepție anexat la materialele dosarului (f. d. 123 vol. II).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 17 mai 2019 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de ÎCS „Esentex” SRL, reprezentată de avocatul Ion Păduraru, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎCS „Esentex” SRL, reprezentată de avocatul Ion Păduraru, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele 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) CPC, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 CPC, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat

de ÎCS „Esentex” SRL, reprezentată de avocatul Ion Păduraru urmează a fi considerat ca inadmisibil.

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

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Esentex” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Ion Păduraru împotriva deciziei din 28 februarie 2019 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Victor Boico

Anatol Țurcan