

Prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud.: I. Brai)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud.: I. Cimpoi, A. Danilov, I. Secieru)

Instanța de recurs :Curtea de Supremă de Justiție (jud. : T. Vieru, M. Ghervas, I. Bejenaru)

ÎNCHEIERE

2 octombrie 2019

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curtii Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Dumitru Mardari

examinând cererea de revizuire depusă de Dembițchi Larisa,
în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către
Dembițchi Larisa împotriva Societății cu Răspundere Limitată „TERRASEMGRUP”,
cu privire la rezilierea contractului de arendă al terenurilor agricole, obligarea
restituirii terenurilor agricole, încasarea plății de arendă, recuperarea prejudiciului
material cauzat și compensarea cheltuielilor judiciare,

împotriva încheierii din 8 mai 2019 a Curtii Supreme de Justiție prin care s-a
declarat inadmisibil recursul înaintat de Dembițchi Larisa,

c o n s t a t ă :

La 23 februarie 2016, Dembițchi Larisa s-a adresat cu cerere de chemare în
judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „TERRASEM-GRUP”, cu
privire la rezilierea contractului de arendă a terenurilor agricole, constatarea
valabilității clauzelor contractuale, încasarea plății de arendă și compensarea
cheltuielilor de judecată.

Prin cererea din 1 decembrie 2017, reclamanta a formulat o cerere de modificare
a cerințelor inițiale. Suplimentar, a cerut încasarea diferenței sumelor pentru impozite
și pentru suprafața terenurilor neachitate.

Circumstanțele de fapt, prezentate de reclamantă, pot fi rezumate după cum
urmează.

În luna iunie 2012, „TERRASEM-GRUP” S.R.L. a înaintat spre semnare
reclamantei un contract nou de arendă (anterior au fost și altele) a terenurilor agricole
pentru anul 2012 în satul Puhaceni.

Nefiind de acord cu condițiile contractuale inițiale, la 18 iunie 2012, Dembițchi
Larisa a semnat contractul, însă cu modificări, și anume, cu un supliment la contractul
de bază. Societatea pârâtă nu a avut obiecții. La 5 octombrie 2012, contabilul de la
„TERRASEM-GRUP” S.R.L. a prezentat reclamantei, în mod repetat, spre semnare
contractul pentru anul 2012, cu motivarea că este necesar pentru contabilitatea firmei

întru justificarea plății pentru arendă, reieșind din 500 kg (în s. Puhaceni, pârâțul achită 400 kg) pentru ha.

La încheierea acestui act juridic civil, reclamanta a indicat sintagma „cu condițiile stipulate anterior”, adică cele specificate în contractul din 18 iunie 2012.

Potrivit reclamantei, ea a avut o înțelegere cu proprietarul firmei dl Pirojcov, fiul lui, de a modifica treptat (anual) plata pentru arendă, reieșind din 700 kg cereale pentru un ha (cum se achita în satul vecin).

Prețul urma a fi coordonat cu ea. Deși contractele sus – menționate au fost încheiate la 18 iunie 2012 și 5 octombrie 2012, totuși, acestea au fost înregistrate la Primărie cu o dată anterioară, în special, la 30 ianuarie 2012, sub numărul 22a. În perioada anilor 2012-2013, reclamantei i-a fost achitată plata pentru arendă, reieșind din 500 kg, respectiv 600 kg a câte 2,30 lei pentru kg, conform suprafeței terenurilor arendate. Suprafața era verificată în comun acord de către Dembițchi Larisa și contabilă de la „TERRASEM-GRUP” S.R.L.

Plata a fost efectuată de către societatea pârâtă, prin transfer la contul bancar al reclamantei deținut la B.C. „Mobiasbanca” S.A. După schimbarea fondatorului, „TERRASEM-GRUP” S.R.L. nu a revizuit contractele și a stabilit o politică nouă în relațiile cu proprietarii terenurilor agricole. Mai mult, acesta a însămânțat terenul cu rapiță, fără acordul proprietarului. Cultura respectivă nu are nicio legătură cu cerealele. Așadar, pentru început, societatea pârâtă a pus la îndoială existența suplimentului la contract; plata pentru arendă 600 kg, pe care a primit-o pentru anul agricol precedent 2012 - 2013.

Ulterior, pârâțul i-a pus condiție să primească plata în natură, și anume, grâu. În contract, o atare cerință nu este prevăzută. Mai târziu, societatea pârâtă au obligat-o să primească plata pentru arendă, recalculată, reieșind a câte 2 lei pentru 1 (unu) kg. De fapt, prețul de piață era de 2,70 – 3,00 lei, iar costul acestuia trebuia coordonat cu reclamanta.

Pe baza acestei situații, Dembițchi Larisa s-a adresat de nenumărate ori la noua conducere a „TERRASEM-GRUP” S.R.L. Aceștia au refuzat reexaminarea prețului la 1 kg și i-au achitat plata pentru arendă cu întârziere mai mult de 57 de zile. În plus, ei nu au acceptat să achite pentru perioada respectivă o penalitate în mărime de 0,1% din suma 19 735 de lei, care constituie 1 124, 90 lei, prevăzută în pct.16 din contract. Totodată, achitarea prevăzută în iulie, a fost efectuată la 6 octombrie 2014, ce se confirmă prin foaia de parcurs seria WA nr. 0546651 din 6 octombrie 2014. În luna septembrie 2014, reclamanta a anunțat conducerea „TERRASEMGRUP” S.R.L., personal pe dl Gh. Tomasevici, despre rezilierea contractului.

Domnul menționat i-a propus să asiste la prelucrarea terenurilor, deși contractul a fost reziliat. Prin urmare, la 23 octombrie 2014, reclamanta a expediat repetat în adresa societății cerere, prin scrisoare recomandată, despre rezilierea contractului de arendă al terenurilor agricole.

Totuși, în luna noiembrie, „TERRASEM-GRUP” Pagina 3 din 11 S.R.L. a însămânțat samavolnic terenul. Iar, la 22 noiembrie 2014, societatea pârâtă a notificat-o pe reclamantă despre refuzul de a rezilia contractul.

La 19 decembrie 2014, Dembițchi Larisa a expediat o scrisoare recomandată și a comunicat către „TERRASEM-GRUP” S.R.L. despre faptul că plata pentru arendă pentru un ha pentru anul agricol 2014-2015 este 120 de euro, modificând pct. 6 art. III. Primirea scrisorii a fost recepționată de pârât, însă nu a oferit niciun răspuns. În

versiunea reclamantei, noul preț a fost unul similar cu alte terenuri pe care le deține și le dă în arendă în satul Puhaceni.

La 16 august 2015, 8 septembrie 2015 și 18 septembrie 2015, Dembițchi Larisa a solicitat de la „TERRASEM-GRUP” S.R.L. achitarea plății pentru arenda terenurilor. În cazul de față, aceasta a primit, prin email, răspuns la demersul ei din 19 decembrie 2014, înregistrat abia la 11 septembrie 2015.

Potrivit reclamantei, scrisoarea societății pârâte cuprinde aberații precum că 2 ani consecutiv, 2012- 2013, i-a fost achitată plata, care rezultă din 500 și 600 kg pentru hectar (în continuare a fost prevăzut 700 kg/ha).

Reclamanta a sugerat că „TERRASEM-GRUP” S.R.L. nu și-a onorat obligațiunile contractuale asumate referitoare la plata anuală pentru exploatarea terenurilor pentru anul agricol 2014-2015; plata pentru arenda terenurilor 2014-2015 este: $16,4462 \text{ ha} \times 120 \text{ de euro} = 1973,54 \text{ de euro}$ recalculate în lei la data achitării.

În egală măsură, societatea pârâtă nu a achitat pentru arenda tuturor terenurilor prelucrate, și anume, terenul cu suprafața de 0,675 ha. Acest câmp (206) este prelucrat inclusiv de „TERRASEM-GRUP” S.R.L.

În astfel de condiții, reclamanta a considerat că pârâtul pentru prelucrarea sectorului sus-nominalizat în perioada anilor 2013-2014; 2014-2015 (2 ani) trebuie să achite $62,2 \text{ euro}$ ($0,2675 + 0,2675 \text{ ha} = 0,535 \text{ ha} \times 120 \text{ de euro}$) recalculate în lei la data plății.

De asemenea, penalitatea pentru neachitarea în termenul prevăzut de contract, pentru anul agricol 2014- 2015 constituie suma de 419,98 de euro. Aceasta a fost calculată după formula $(1973,54 + 64,20) \times 2038,74 \text{ de euro} \times 206 \text{ zile}$ (la data de 23 februarie 2016).

Mai mult, diferența de suprafață a terenurilor agricole prelucrate, neachitate pentru anul agricol 2013 – 2014 este 2,9738 ha. Costul unul ha constituie circa 1 199,97 de lei, care formează suma datorată de 3 568,48 de lei.

În toamna anului 2015, fără acordul reclamantei, „TERRASEM-GRUP” S.R.L. a prelucrat din nou terenurile ce-i aparțin acesteia cu o suprafață de 16,7137 ha.

În aceeași ordine de idei, Dembițchi Larisa a sugerat că „TERRASEMGRUP” S.R.L. a efectuat plăți pentru impozitul financiar în baza suprafeței de 16,44 ha.

Totodată, conform proceselor – verbale întocmite de către Consiliul și Comisia agricolă, terenurile care-i aparțin reclamantei au o mărime de 19,42 ha. Astfel, potrivit versiunii reclamante, diferența achitată de reclamantă pentru terenurile prelucrate de pârât este de 2,9738 ha. Scrisoarea Primăriei sat. Puhăceni nr. 259 din 29 noiembrie 2017 denotă că impozitul financiar este 106,5 lei.

Pe această cale, discrepanțele plăților pentru impozit în anii 2014 – 2017 constituie 1 266,84 de lei ($2,9738 \text{ ha} \times 4 \text{ ani} = 11,8952 \text{ ha} \times 106,5 \text{ lei}$).

Prin urmare, ea a considerat că pârâtul trebuie să-i achite penalități în acord cu punctul 15 art. VII al contractului potrivit căruia acesta urmează să plătească Pagina 4 din 11 sancțiuni în cuantum de 5 000 de lei pentru fiecare hectar însămânțat fără acordul arendatorului. Valoarea sumei cerute este de 1 528,74 de euro.

Reclamanta a susținut că soluționarea pe cale extrajudiciară a conflictului a eșuat, din cauza comportamentului societății pârâte. În argumentarea încălcărilor descrise mai sus, aceasta a invocat art. 666, 667, 737 și 915 din Codul civil, inclusiv art. 14 din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură. Pentru aceste motive, Dembițchi Larisa a solicitat rezilierea contractelor de arendă a terenurilor

agricole din 18 iunie 2012 și 5 octombrie 2012, obligarea pârâtului să înceteze prelucrarea terenurilor agricole și restituirea lor în termenii prevăzuți de lege.

La fel, ea a cerut constatarea modificării și valabilitatea clauzelor din contractul de arendă din 18 iunie 2012 în partea ce ține de plata de arendă în valoare de 120 de euro per ha.

În același timp, reclamanta a solicitat încasarea de la „TERRASEM-GRUP” S.R.L. a sumei în mărime de 322 285, 14 lei și 3 568, 6 euro.

Reclamanta a descifrat suma respectivă în felul următor: plata pentru arenda terenurilor în anii 2014 – 2015 în valoare de 2 126,7 euro (17,7225 ha x 120 de euro); plata penalității pentru anul 2014 în sumă de 1 124, 90 de lei și pentru anii 2015 – 2017 în sumă de 1 441, 9 euro; sancțiuni pentru prelucrarea terenului fără acordul proprietarului în anii 2015 – 2018 în sumă totală de 317 974, 5 lei; diferența sumelor pentru impozite achitate pentru anii 2014 – 2017 în mărime de 1 654,22 de lei și diferența plății arendei pentru suprafața terenurilor neachitate în anul 2014 în cuantum de 1 531, 52 de lei.

Într-un final, Dembițchi Larisa a cerut compensarea cheltuielilor judiciare suportate până la 3 aprilie 2018 în mărime totală 34 246, 94 de lei, ceea ce include serviciile avocatului la un cost de 6 000 de lei, taxa de stat în mărime de 12 014, 73 de lei, informația statistică în sumă de 210 de lei, xerocopie în sumă de 519 de lei, avizele poștale la un preț de 33, 40 de lei și cheltuielile de transport în sumă totală de 15 469, 81 de lei.

Prin hotărârea din 3 mai 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, acțiunea formulată de către Dembițchi Larisa a fost admisă parțial.

În mod corespunzător, instanța de judecată a statuat rezilierea contractului de arendă nr. (22a) din 2 ianuarie 2012 a terenurilor agricole în sat. Puhaceni, raionul Anenii Noi, contrasemnat de către Dembițchi Larisa la 5 octombrie 2012, și a obligat pe „TERRASEM-GRUP” S.R.L. să înceteze prelucrarea terenurilor, proprietatea reclamantei, după finisarea anului agricol 2018, cu onorarea tuturor obligațiilor ce rezultă din contract la momentul restituirii bunurilor.

La fel, instanța de judecată a obligat societatea pârâtă să restituie proprietarei Dembițchi Larisa terenurile agricole arendate conform contractului nr. (22a) din 2 ianuarie 2012 și să restabilească toată drumurile, inclusiv proprietate publică, pentru acces la terenurile reclamantei.

Instanța de judecată a hotărât să încaseze din contul „TERRASEM-GRUP” S.R.L. în beneficiul Dembițchi Larisa restanța la plata pentru arenda terenurilor agricole cu suprafața de 19,507 ha, pentru anul 2015, care constituie 22 595,75 de lei și 1 654, 22 de lei, cu titlu de impozite, achitate de către reclamantă în anii 2014 – 2017, ceea ce reprezintă în total 24 249,97 de lei.

De asemenea, instanța judecătorească a compensat cheltuielile judiciare în volum de 1 536, 42 de lei.

În rest, cerințele avansate de reclamantă au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

La 12 octombrie 2018, Dembițchi Larisa a declarat apel.

Prin decizia din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul formulat de Dembițchi Larisa și s-a menținut hotărârea din 3 mai 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central.

La 1 martie 2019, Dembițchi Larisa a declarat recurs împotriva deciziei din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii din

3 mai 2018 a primei instanței, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin încheierea din 8 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, s-a declarat inadmisibil recursul înaintat Dembițchi Larisa.

La 2 august 2019, Dembițchi Larisa a depus cerere de revizuire împotriva încheierii din 8 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție solicitând admiterea cererii de revizuire, casarea încheierii instanței de recurs și rejudecarea cauzei.

Ca temei de drept, revizuiantul a invocat prevederile art.449 lit. b) Cod de procedură civilă.

La 9 august 2019 și respectiv 15 august 2019 Dembițchi Larisa a depus cereri de revizuire suplimentare.

Examinând materialele dosarului, Colegiul consideră că cererea de revizuire depusă de Dembițchi Larisa, urmează a fi respinsă din următoarele motive.

Conform art.3 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanțele judecătorești aplică legile procedurale civile în vigoare la data judecării cauzei civile, efectuării actelor de procedură sau executării actelor instanței judecătorești (hotărâri, încheieri, decizii, ordonanțe), precum și a actelor unor alte autorități în cazurile prevăzute de lege.

Noua lege procedurală nu duce la modificarea efectelor juridice deja produse ca rezultat al aplicării legii abrogate și nu le desființează. De la data intrării în vigoare a noii legi procedurale, efectele vechii legi încetează dacă noua lege nu prevede altfel.

Legea procedurală civilă care impune obligații noi, anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare nu are putere retroactivă.

Prin Legea nr.17 din 5 aprilie 2018, în vigoare din 1 iunie 2018, s-a stabilit categoriile de încheieri care pot fi separat supuse revizuirii.

Astfel, prevederile art.446 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă stabilesc că pot fi supuse revizuirii hotărârile, ordonanțele, încheierile și deciziile irevocabile ale tuturor instanțelor judecătorești, în condițiile prezentului capitol.

Încheierile de încetare a procesului conform art.265 lit.c) și d) precum și cele prin care se respinge acțiunea ca fiind tardivă conform art.186¹ pot fi supuse revizuirii. Încheierile judecătorești care nu se referă la fondul cauzei, precum și deciziile emise în privința acestora nu se supun revizuirii. În aceste cazuri, încheierile de inadmisibilitate a revizuirii nu se supun niciunei căi de atac.

Art.448 alin. (1) din Codul de procedură civilă stipulează că cererea de revizuire împotriva unei hotărâri sau încheieri rămase irevocabilă prin neatacare se soluționează de instanța care s-a pronunțat asupra fondului.

Materialele dosarului atestă că prin încheierea din 8 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, s-a declarat inadmisibil recursul depus de Dembițchi Larisa împotriva deciziei din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Colegiul menționează că încheierile de inadmisibilitate se emit conform prevederilor art. 270 Cod de procedură civilă și nu conțin nici o referire cu privire la fondul recursului.

Așadar, ținând cont de faptul că prin modificările operate prin Legea nr.17 din 05 aprilie 2018, în vigoare din 1 iunie 2018, încheierile de inadmisibilitate a Curții Supreme de Justiție nu pot fi suspuse revizuirii, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge cererea de revizuire depusă de Dembițchi Larisa împotriva încheierii din 8 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, din motiv că nu se supune revizuirii.

În conformitate cu prevederile art.270, 446 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se respinge drept inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Dembițchi Larisa împotriva încheierii din 8 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele completului,

Tatiana Vieru

judcători

Maria Ghervas

Dumitru Mardari