

Dosarul nr. 2rac-420/2019
nr. 2rac-12/2020

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

DECIZIE

15 ianuarie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată
“Molsalvia”, prin intermediul avocatului Popescu Leonid,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către
Întreprinderea cu Capital Străin “Esentex” Societate cu Răspundere Limitată
împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Molsalvia” cu privire la încasarea
datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 19 aprilie 2017, ÎCS “Esentex” SRL, reprezentată de avocatul Isai Chibac, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL “Molsalvia” cu privire la încasarea din contul SRL „Molsalvia” în beneficiul ÎCS „Esentex” SRL a sumei de 1 115 584 de lei cu titlu de datorie, a sumei de 186 345,28 de lei cu titlu de penalități, precum și a cheltuielilor de judecată în sumă de 39 057,88 de lei cu titlu de taxă de stat și în sumă de 6 000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, potrivit pct. 1.1 din contractele nr. SUB-1/1 și nr. SUB-2/1 din 01 august 2015, SRL „Molsalvia” a primit de la ÎCS „Esentex” SRL în folosință, cu titlu de subarendă 350,8 ha de teren agricol în extravilanul satului Pervomaisc, raionul Căușeni, iar potrivit contractelor nr. SUB-1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, a primit în folosință 451,82 ha de teren agricol în extravilanul comunei Alexandrești, raionul Rîșcani. Scopul subarendei fiind creșterea salviei sclarea, semănată de către reclamant pentru pârât, în vederea obținerii de către ultimul a materiei prime, necesare pentru extracția uleiului și concret.

ÎCS „Esentex” SRL a menționat că, potrivit pct. 2.1 din contracte nominalizate, SRL „Molsalvia” și-a asumat obligația să achite anual plata pentru dreptul de subarendă și folosire a terenurilor agricole potrivit conturilor prezentate de către ÎCS „Esentex” SRL, în dependență de mărimea plății naturale, efectuate de ultima către deținătorii de terenuri.

A afirmat că la semnarea contractelor nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB-1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, mărimea plăților naturale efectuate de către ÎCS „Esentex” SRL în favoarea deținătorilor de teren a fost discutată și acceptată spre compensare și plată de către SRL „Molsalvia” potrivit conturilor. În acest sens, plățile, care urmează a fi achitate de către pârât, au fost raportate fără nici un adaos comercial la plățile naturale, suportate de către ÎCS „Esentex” SRL conform contractelor semnate cu deținătorii terenurilor agricole.

Totodată a susținut că, potrivit contractelor de arendă încheiate cu proprietarii terenurilor agricole din satul Pervomaisc, raionul Căușeni, mărimea plății naturale a unei cote de 3,2 ha, achitată de către ÎCS „Esentex” SRL constituie: grâu - 600 kg, orz - 400 kg, floarea soarelui - 150 kg și 200 kg amestec de semințe. Astfel, în 350,8 ha de teren subarendat de către SRL „Molsalvia” sunt 109,625 de cote, iar compensația bănească pentru o cotă constituie suma de 1 337,73 de lei, inclusiv, impozitul funciar pentru 350,8 ha în suma subarendatorului fiind de 26 389 de lei.

Iar, conform prevederilor contractelor de arendă, încheiate cu proprietarii terenurilor agricole, situate în satul Alexandrești, raionul Rîșcani, mărimea plății naturale a unei cote de 1,8213 ha, achitată de către „Esentex” SRL constituie: grâu- 600 kg, orz- 150 kg și respectiv, floarea soarelui - 80 kg, deci în 451,82 ha subarendate de către SRL „Molsalvia” sunt 248,26 cote. Compensația bănească pentru o cotă constituind suma de 1 430,45 de lei, iar impozitul funciar fiind de 41 997 de lei.

A mai relevat că, în anul 2016 SRL „Molsalvia” a folosit terenurile agricole după destinație, s-a bucurat de roadele lor, obținând beneficii și nu a neagat acest fapt, însă a refuzat să semneze factura fiscală Seria WB nr. 1517871 în sumă de 469 277 de lei pentru subarenda a 350,8 ha de teren din extravilanul satului Pervomaisc, raionul Căușeni, precum și factura fiscală Seria WB nr. 1517872 în sumă de 646 307 lei pentru 451,82 ha de teren în extravilanul comunei Alexandrești, raionul Rîșcani.

Totodată, a afirmat că pârâtul a refuzat să onoreze obligațiunile de plată potrivit conturilor nr. 7 și 8 din 01 noiembrie 2016, la care au fost anexate calculele privind cuantumul plăților în natură, efectuate de reclamant, deținătorilor de terenuri precum și calculul privind recompensa în bani pe care trebuie s-o achite SRL „Molsalvia”.

A evidențiat că, calculul plății naturale, achitate de către SRL „Esentex” proprietarilor de teren precum și calculul echivalentului bănesc pe care trebuie să-l achite SRL „Molsalvia” este reflectat în calculul prezentat pârâtului alăturat la facturi și conturile de plată, or în cazul dat refuzul de plată echivalează cu o neexecutare esențială a obligațiunilor contractuale.

Astfel a remarcat că, în scopul soluționării pricinii pe cale extrajudiciară, prin adresarea nr. 10 din 10 februarie 2016, pârâtul a refuzat să achite reclamantului plata pentru subarenda terenurilor. Refuzul, fiind motivat de către acesta prin faptul că, contrar prevederilor pct. 2.4 din contractele menționate,

conturile nr. 8 și 7 din 01 noiembrie 2016 au fost înaintate de reclamant după 15 august a anului pentru care se solicită plata. Totodată, pârâtul a condiționat plata pentru subarenda terenurilor după aprobarea calculelor privitor cuantumului arendei suprafețelor, unde este plantată salvia sclarea și înaintarea repetată a conturilor.

Reieșind din condițiile de plată pentru subarenda terenurilor, prevăzute în capitolul 2 din contractele nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB-1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, punctele 2.1-2.7, apreciază refuzul pârâtului precum și motivele invocate în condiționarea plății, lipsite de temei, deoarece depășirea termenului de înaintare a conturilor nu-l exonerează pe pârât de plată pentru terenurile folosite după destinație.

În acest sens reclamantul a mai indicat, că potrivit stipulărilor pct. 2.1. din contractele menționate, cuantumul plății pentru subarenda terenurilor este stabilit în dependență de mărimea plății naturale efectuate de către ÎCS „Esentex” SRL proprietarilor terenurilor, condiție negociată și acceptată din start la semnarea contractelor, iar pct. 2.1 al aceluiași contracte expres prevede, că plata se face potrivit conturilor, astfel încât, cuantumul plății nu urma a fi aprobat de pârât.

De asemenea a menționat că, reieșind din stipulările contractuale și motivele invocate de pârât în condiționarea achitării plății, consideră că cel din urmă a revizuit condițiile contractuale stabilite la semnarea contractelor nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB- 1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015 și unilateral, fără modificarea contractului, prin șantaj impune noi reguli în perioada de derulare a subarende.

La fel, a menționat că, potrivit pct. 2.6 din contractele sus nominalizate, în cazul neachitării plății, subarendatorul plătește o penalitate de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, prin urmare, în cazul dat, penalitatea constituind suma de 186 345,28 de lei.

Reclamantul, a solicitat încasarea din contul SRL „Molsalvia” în beneficiul ÎCS „Esentex” SRL a sumei de 1 115 584 de lei cu titlu de datorie, a sumei de 186 345,28 de lei cu titlu de penalități, precum și a cheltuielilor de judecată în sumă de 39 057,88 de lei cu titlu de taxă de stat și suma de 6 000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Totodată a înaintat cerința privind instituirea măsurilor de asigurare a acțiunii, și anume, aplicarea sechestrului în limita sumei de 1 115 584 de lei pe conturile bancare și bunurile imobile ale SRL „Molsalvia”.

Prin încheierea din 25 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani a fost respinsă cererea avocatului Isai Chibac în interesele ÎCS „Esentex” SRL, privind asigurarea acțiunii (f.d. 40-42, Vol. I)

Prin hotărârea din 08 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS “Esentex” SRL împotriva SRL “Molsalvia” cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată, și s-a încasat din contul SRL „Molsalvia” în beneficiul ÎCS „Esentex” SRL suma de 1 115 584 de lei cu titlu de datorie acumulată în temeiul contractelor de subarendă a terenurilor agricole nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB-1/2, nr. SUB2/2 din 01 august 2015, suma de 186 345,28 de lei cu titlu de penalitate contractuală pentru perioada 03 noiembrie 2016 - 19 aprilie 2017, precum și suma de 39 057,88 de lei cu titlul de cheltuieli de judecare a pricinii suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea cererii de chemare în

judecată și suma de 6 000 de lei cu titlu de cheltuieli legate de acordare a asistenței juridice, iar în total suma de 1 346 987,16 lei (f.d 54, 59-66, Vol.-I).

Invocând ilegalitatea hotărârii primei instanțe, la 10 iulie 2017, SRL „Molsalvia” a declarat apel, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca neîntemeiată (f.d. 56, 118-122, Vol. I).

Prin decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Molsalvia” reprezentată de avocatul Popescu Leonid cu menținerea hotărârii din 08 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani (f.d. 222, 223-237, Vol. I).

Pentru a decide astfel, instanța de apel prin prisma art. 385 din Codul de procedură civilă, art. 512, 514, 572, 602, 624, 625, 911 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), art. 18 alin.(1) și (3), 17 alin. (2) și (3), 16 alin. (3) lit. c) și lit. d) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, a considerat întemeiată hotărârea primei instanțe, pe care a menținut-o, deoarece aceasta corect a elucidat și constatat circumstanțele cauzei, a verificat și apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei în vederea admiterii cererii de chemare în judecată, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Totodată, Colegiul a menționat că prima instanță întemeiat a reținut că, SRL „Molsalvia” nu și-a executat obligațiile contractuale de plată pentru subarenda terenurilor agricole în termenii stabiliți prin contractele de subarendă SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB- 1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, plata, care urma a fi efectuată nu mai târziu de 31 august a anului curent în cazul în care arendașul va prezenta conturile de plată până la data de 15 august a anului curent. Or, având în vedere că conturile de plată au fost prezentate de către ÎCS „Esentex” SRL la 01 noiembrie 2016, SRL „Molsalvia” urmează a fi considerată în întârziere pentru plata subarendei terenurilor agricole din data de 03 noiembrie 2016, data pretinsă de reclamantul ÎCS „Esentex” SRL.

Totodată, Colegiul a reținut că refuzul SRL „Molsalvia” precum și motivele, invocate în condiționarea plății de arendă, sunt lipsite de temei, deoarece reieșind din condițiile de plată pentru subarenda terenurilor prevăzute în capitolul 2 a contractelor nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB-1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, punctele 2.1-2.7, depășirea termenului de înaintare a conturilor nu-l exonerează de plată pentru terenurile folosite după destinație. Or, potrivit stipulărilor pct. 2.1. din contractele menționate, cuantumul plății pentru subarenda terenurilor este stabilit în dependență de mărimea plății naturale efectuate de către SRL „Esentex” proprietarilor terenurilor, condiție negociată și acceptată din start la semnarea contractelor, iar pct. 2.1 al aceluiași contracte expres prevăd, că plata se face potrivit conturilor, astfel încât, cuantumul plății nu urma a fi aprobat inclusiv și de SRL „Molsalvia”.

Astfel, instanța de apel nu a reținut, argumentele, invocate de SRL „Molsalvia” în condiționarea achitării plății de arendă, precizând că nu pot fi luate în considerație, deoarece prin acestea, cel din urmă pune în discuție condițiile contractuale, stabilite la semnarea contractelor de subarendă nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB- 1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015 și unilateral, fără modificarea contractului, impune noi reguli în perioada de derulare a subarendeii.

La 19 septembrie 2019, SRL "Molsalvia", prin intermediul avocatului Popescu Leonid a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 08 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că consideră neîntemeiate actele judecătorești emise de instanțele de judecată ierarhic inferioare, deoarece au fost emise cu încălcarea normelor materiale și procedurale.

Recurentul în susținerea recursului a invocat argumente de fapt și de drept similare celor expuse anterior pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 09 iulie 2019.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei prin scrisoarea de însoțire nr. de ieșire 9265 din 07 august 2019 (f.d. 238, vol. I), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursul declarat la 19 septembrie 2019, este în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 20 noiembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

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

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În corespundere cu art. 432, alin. (2), lit. a), b) din Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

Art. 432, alin. (4) Cod de procedură civilă, statuează 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.

În temeiul art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În concordanță cu art. 241, alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Prin prisma art. 373, alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, actele cauzei atestă că ÎCS "Esentex" SRL înaintând acțiune împotriva SRL "Molsalvia" a solicitat încasarea din contul SRL „Molsalvia” în beneficiul ÎCS „Esentex” SRL a sumei de 1 115 584 de lei cu titlu de datorie, a sumei de 186 345,28 de lei cu titlu de penalități, precum și a cheltuielilor de judecată în sumă de 39 057,88 de lei cu titlu de taxă de stat și în sumă de 6 000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani prin hotărârea din 08 iunie 2017 a admis cererea de chemare în judecată înaintată, și a dispus a încasa din contul SRL „Molsalvia” în beneficiul ÎCS „Esentex” SRL suma de 1 115 584 de lei cu titlu de datorie acumulată în temeiul contractelor de subarendă a terenurilor agricole nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB-1/2, nr. SUB2/2 din 01 august 2015, suma de 186 345,28 de lei cu titlu de penalitate contractuală pentru perioada 03 noiembrie 2016 - 19 aprilie 2017, precum și suma de 39 057,88 de lei cu titlul de cheltuieli de judecare a pricinii suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată și suma de 6 000 de lei cu titlu de cheltuieli legate de acordare a asistenței juridice, iar în total suma de 1 346 987,16 lei.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 09 iulie 2019 a respins apelul declarat de SRL „Molsalvia” reprezentată de avocatul Popescu Leonid și a menținut hotărârea din 08 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că instanțele ierarhic inferioare pripit au concluzionat asupra temeiniciei acțiunii, or, concluzia acestora este rezultatul examinării superficiale a litigiului dedus judecății și interpretării eronate a probatoriului administrat în cauză, prin ce se impune rejudecarea cauzei în ordine de apel.

Astfel, actele cauzei cert denotă că potrivit pct. 1.1 din contractele nr. SUB-1/1 și nr. SUB-2/1 din 01 august 2015, SRL „Molsalvia” a primit de la ÎCS „Esentex” SRL în folosință, cu titlu de subarendă 350,8 ha de teren agricol în extravilanul satului Pervomaisc, raionul Căușeni, iar potrivit contractelor nr. SUB-1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, a primit în folosință 451,82 ha de teren agricol în extravilanul comunei Alexandrești, raionul Rîșcani. Scopul subarendei fiind creșterea salviei sclarea, semănată de către reclamant pentru pârât, în vederea obținerii de către ultimul a materiei prime, necesare pentru extracția uleiului și concret.

Potrivit pct. 2.1 din contracte nominalizate, SRL „Molsalvia” și-a asumat obligația să achite anual plata pentru dreptul de subarendă și folosire a terenurilor agricole potrivit conturilor prezentate de către ÎCS „Esentex” SRL, în dependență de mărimea plății naturale, efectuate de ultima către deținătorii de terenuri.

Tot actele cauzei atestă că pârâtul a refuzat să onoreze obligațiunile de plată potrivit conturilor nr. 7 și 8 din 01 noiembrie 2016, deținătorilor de terenuri precum și calculul privind recompensa în bani pe care trebuie s-o achite SRL „Molsalvia”. Astfel, în scopul soluționării pricinii pe cale extrajudiciară, prin adresarea nr. 10 din 10 februarie 2016, pârâtul a refuzat să achite reclamantului plata pentru subarenda terenurilor. Refuzul, fiind motivat de către acesta prin faptul că, contrar prevederilor pct. 2.4 din contractele menționate, conturile nr. 8 și 7 din 01 noiembrie 2016 au fost înaintate de reclamant după 15 august a anului pentru care se solicită plata. Totodată, pârâtul a condiționat plata pentru subarenda terenurilor după aprobarea calculelor privitor cuantumului arendei suprafețelor, unde este plantată salvia sclarea și înaintarea repetată a conturilor.

Astfel, din conținutul normelor procedurale enunțate supra se deduce că, hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care sau respins cerințele părților. O hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele „pro” și „contra” care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la supozițiile și argumentele părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic litigios, în caz contrar hotărârea se va considera lipsită de suport probatoriu și legal, precum și pronunțată cu nerespectarea prevederilor legale.

Colegiul reține că instanța de apel a invocat că drept argument a respingerii apelului a servit faptul că SRL „Molsalvia” nu și-a executat obligațiile contractuale de plată pentru subarenda terenurilor agricole în termenii stabiliți prin contractele de subarendă SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB- 1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, plata, care urma a fi efectuată nu mai târziu de 31 august a anului curent în cazul în care arendașul va prezenta conturile de plată până la data de 15 august a anului curent. Or, având în vedere că conturile de plată au fost prezentate de către ÎCS „Esentex” SRL la 01 noiembrie 2016, SRL „Molsalvia” urmează a fi considerată în întârziere pentru plata subarendei terenurilor agricole din data de 03 noiembrie 2016, data pretinsă de reclamantul ÎCS „Esentex” SRL.

Instanța de apel a mai concluzionat că refuzul SRL „Molsalvia” precum și motivele, invocate în condiționarea plății dearendă, sunt lipsite de temei, deoarece reieșind din condițiile de plată pentru subarenda terenurilor prevăzute în

capitolul 2 a contractelor nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB-1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, punctele 2.1-2.7, depășirea termenului de înaintare a conturilor nu-l exonerează de plată pentru terenurile folosite după destinație. Or, potrivit stipulărilor pct. 2.1. din contractele menționate, quantumul plății pentru subarenda terenurilor este stabilit în dependență de mărimea plății naturale efectuate de către SRL „Esentex” proprietarilor terenurilor, condiție negociată și acceptată din start la semnarea contractelor, iar pct. 2.1 al aceluiași contracte expres prevăd, că plata se face potrivit conturilor, astfel încât, quantumul plății nu urma a fi aprobat inclusiv și de SRL „Molsalvia”.

Astfel, instanța de apel nu a reținut, argumentele, invocate de SRL „Molsalvia” în condiționarea achitării plății de arendă, precizând că nu pot fi luate în considerație, deoarece prin acestea, cel din urmă pune în discuție condițiile contractuale, stabilite la semnarea contractelor de subarendă nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB- 1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015 și unilateral, fără modificarea contractului, impune noi reguli în perioada de derulare a subarendei.

Ori, SRL „Molsalvia” și-a asumat obligația de plată convenită pentru subarenda terenurilor agricole.

Deci, prin conținutul contractelor de subarendă nr. SUB-1/1, nr. SUB-2/1, nr. SUB- 1/2 și nr. SUB-2/2 din 01 august 2015, semnatarilor acestora prin pct. 2.6 au convenit că, în cazul neachitării plății pentru subarenda terenurilor în termenul stabilit, subarendașul se obligă să achite o penalitate în quantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere.

În asemenea situație instanța de apel a reținut că deoarece la semnarea contractelor de subarendă, părțile contractante au prevăzut o clauză penală de 0,1 % pentru întârzierea achitării plăților pentru subarenda terenurilor agricole, având în vedere faptul că pârâtul nu a prezentat careva probe care ar demonstra că și-a onorat în termen obligația de plată, prima instanță în mod just a ajuns la concluzia temeiniciei pretenției ÎCS „Esentex” SRL privind încasarea de la SRL „Molsalvia” a sumei de 186 345,28 de lei cu titlu de penalitate, pentru perioada de 167 de zile (din 03 noiembrie 2016 până la 19 aprilie 2017).

În astfel de circumstanțe, Colegiul consideră neîntemeiată concluzia instanței de apel, în cazul în care conform art. 18 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15 mai 2003 (abrogată la 01 martie 2019, dar aplicabilă speței), terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimțământul proprietarului, dat în formă scrisă, și prin încheierea unui contract separat.

Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimțământul său care dintre acestea pot fi date în subarendă, pe ce termen și cu ce scop.

Potrivit art.16 alin. (3) lit. c) și d) din aceeași Lege, arendașul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit și să achite impozitele și alte plăți, prevăzute de legislația în vigoare, în cazul când contractul nu prevede altfel.

Conform art. 512 Cod civil (în redacția legii la data relevantă speței), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură și simplă sau afectată

de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

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

Conform art. 572 Codul civil (în redacția legii la data relevantă speței), temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 911 alin. (1) Codul civil (în redacția legii la data relevantă speței), 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 (arendăș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Conform art. 916 Codul civil (în redacția legii la data relevantă speței), plata arende se face în natură, în bani sau în natură și în bani, potrivit acordului dintre părți, și se execută în termenul și în locul stabilit în contract.

Elementele în funcție de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosință a bunului pot fi: suprafața terenului, potențialul de producție, structura parcelară, relieful și gradul posibilității de efectuare a mecanizării, posibilitățile de acces, distanța față de locurile de depozitare, industrializare sau de comercializare, starea clădirilor, amenajărilor sau altor dotări, gradul de amortizare a tehnicii agricole arendate.

Arenda în natură se stabilește într-o cantitate determinată de produse sau într-un procent din producție. Produsele cu care se plătește arenda se stabilesc de părți în funcție de specificul activității agricole și de zonă.

Termenele și locul de plată în natură a arende se stabilesc de părți, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii lor.

Or, la caz nu s-a stabilit cu certitudine cine sunt proprietarii de terenuri agricole și inclusiv câte contracte de arendă au fost încheiate cu acești proprietari, și nici dacă contractele de subarendă au fost semnate cu consimțământul în scris al proprietarilor de terenuri.

La caz, Colegiul consideră neîntemeiată și argumentarea instanței de apel, prin care a indicat că cuantumul plății pentru subarendă terenurilor este stabilit în dependență de mărimea plății naturale efectuate de către SRL „Esentex” proprietarilor terenurilor, condiție negociată și acceptată din start la semnarea contractelor, iar pct. 2.1 al aceluiași contracte expres prevede, că plata se face potrivit conturilor, astfel încât, cuantumul plății nu urma a fi aprobat inclusiv și de SRL „Molsalvia”, deoarece la caz nu s-a constatat cum a fost stabilită de către ÎCS „Esentex” SRL suma totală a taxei de subarendă, aceasta fiind prezentată de către ÎCS „Esentex” SRL, fără a prezenta un calcul detaliat sau careva probe pertinente și concludente în acest sens.

Mai mult, la acest aspect, Colegiul consideră că la caz nu sa stabilit cu certitudine dacă într-adevăr toate cotele din satul Pervomaisc și Alexandrești au fiecare aceeași suprafață ca și în contractele anexate la materialele cauzei 3,2 ha și respectiv 1,8213 ha, și care este taxa de arendă pentru fiecare contract.

De asemenea, instanța de recurs ține să menționeze cu referire la contractele de subarendă nominalizate că, potrivit pct. 2.1 din acestea, SRL „Molsalvia” și-a asumat obligația să achite anual plata pentru dreptul de subarendă și folosire a

terenurilor agricole potrivit conturilor prezentate de către ÎCS „Esentex” SRL, în dependență de mărimea plății naturale, efectuate de ultima către deținătorii de terenuri și conform prețului de piață al produselor agricole la momentul emiterii conturilor de plată. Astfel, în scopul stabilirii mărimii plăților, urma a fi prezentat împreună cu conturile de plată a taxei de subarendă, un calcul amănunțit în care să fie elucidat câte produse agricole au fost transmise proprietarilor de terenuri și care este prețul acelor produse la momentul emiterii conturilor de plată, după cum este prevăzut în pct. 2.1 din contractele de subarendă.

Instanțele de judecată nu au supus însă verificării aceste circumstanțe, dar au constatat temeinicia acțiunii.

În această ordine de idei, instanța de recurs reține că cele descrise cert indică la examinarea superficială a apelului, deoarece prezintă relevanță și folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, rezultând din specificul acestuia și care presupune în sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe, pertinente și concludente a situației de fapt.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, iar instanța de recurs este în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții.

Colegiul remarcă că, instanța inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a da un răspuns cert referitor la pertinența unui înscris sau altuia, în condițiile când este obligată să reflecte în hotărâre motivele, pertinența, admisibilitatea, veridicitatea probelor și toate probele în ansamblu, legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei, concluziile sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în practica sa constantă subliniază rolul pe care motivarea unei hotărâri îl are pentru respectarea art. 6 paragraf 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului și arată că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă susținerile părților sunt examinate de către instanță, aceasta având obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de a proba sau cel puțin de a le aprecia.

De altfel, instanța de apel nu se poate limita să preia total sau parțial poziția doar a unei părți a raportului litigios, ci trebuie să analizeze cauza și să răspundă argumentat la criticile și mijloacele de apărare invocate de ambele părți.

În consecință, raportând circumstanțele stabilite la normele de drept procedurale enunțate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că examinarea cauzei în ordine de apel a avut loc în mod arbitrar, incomplet, evaziv, deoarece soluția instanței de apel, nu întrunește condițiile unui proces echitabil în sensul art. 6 CEDO, având în vedere faptul că această soluție nu este motivată, în condițiile în care nu sunt analizate însăși ordinele contestate prin prisma susținerilor, apărărilor și probelor din dosar, de altfel fiind încălcat și principiul nemijlocirii.

Or, în conformitate cu art. 25 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța trebuie să cerceteze direct și nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților și intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile și

explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio și să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate și al probelor cercetate și verificate în ședință de judecată.

Un aspect important prezintă și faptul că instanța care judecă cauza își păstrează imparțialitatea și obiectivitatea, creează condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale cauzei.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu argumentele părților, circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de de către Societatea cu Răspundere Limitată “Molsalvia”, prin intermediul avocatului Popescu Leonid.

Se casează integral decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea cu Capital Străin “Esentex” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Molsalvia” cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată, și se trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Galina Stratulat