

ÎNCHEIERE

02 decembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Cidonia”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alexandr Dîrvari împotriva Societății cu răspundere limitată „Cidonia”, intervenient accesoriu Societatea cu răspundere limitată „Undan Agro” cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol,

împotriva deciziei din 09 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Undan Agro”, a fost casată hotărârea din 28 noiembrie 2019 a Judecătoriei Ungheni și a fost emisă o nouă hotărâre cu privire la admiterea acțiunii,

constată:

La 20 august 2018 Alexandr Dîrvari a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Cidonia” cu privire la rezolvirea contractului de arendă a terenului agricol.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 09 august 2016, între el, în calitate de arendator și SRL „Cidonia”, în calitate de arendaș, a fost semnat un contract de arendă a terenului agricol cu suprafața de 0,9964 ha, nr. cadastral xxxx și a terenului agricol cu suprafața de 0,2776 ha, nr. cadastral yyyy, amplasat în extravilanul com. Zagarancea, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10 august 2016.

A menționat că, conform clauzelor contractului enunțat, arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în posesie și folosință temporară cu plată-arendă sectoarele de teren enumerate (pct. 1), în scopul înființării plantațiilor multianuale (înscierea din preambul).

A susținut că, termenul de arendă este de 25 ani (2016 - decembrie 2041 (pct.3)).

A afirmat că, contrar acestor clauze, deși contractul a fost încheiat încă la 09 august 2016, până la moment arendașul nu a intrat în posesia terenurilor agricole și nu a executat nici o obligație prevăzută în contract.

A relatat că, conform datelor din Registrul de evidență a contractelor de arendă în agricultură, începând cu anul 2012, terenurile agricole enunțate au fost arendate de către SRL „Undan-Agro”, iar în anul 2017 cu ultima a fost încheiat din nou un contract de arendă pe un termen de 3 ani, adică până în anul 2020 inclusiv. Astfel, contractul de arendă încheiat între Alexandr Dîrvari și SRL „Cidonia” la 09 august 2016 poartă un caracter formal.

A notat că, conform pct. 21 din contractul de arendă, părțile contractante vor lua toate măsurile pentru soluționarea litigiilor pe cale amiabilă sau prin arbitrii aleși, iar în cazul imposibilității rezolvării divergențelor pe cale amiabilă litigiile se vor soluționa de instanța judecătorească.

A declarat că, în scopul soluționării amiabile a litigiului, la 23 iulie 2018 a expediat în adresa arendașului acordul de reziliere a contractului de arendă din 09 august 2016, în trei exemplare, cu propunerea de a accepta rezilierea și expedierea în adresa sa a două exemplare de acord, semnate și parafate. Concomitent, SRL „Cidonia” a fost somată că, în cazul în care nu acceptă rezilierea contractului pe cale amiabilă, în termen de 7 zile de la data primirii somației, să desemneze arbitrul pentru soluționarea litigiului prin arbitrii aleși.

A subliniat că, SRL „Cidonia” a primit somația și acordul de reziliere a contractului de arendă la 07 august 2018, dar în termenul stabilit n-a dat curs somației, astfel că, el a epuizat toate posibilitățile de soluționare a litigiului pe cale amiabilă sau prin arbitrii aleși, fapt ce l-a determinat să se adreseze în judecată cu cerere de rezolvire a contractului de arendă.

A solicitat rezolvirea contractului de arendă a terenului agricol cu suprafața de 0,9964 ha, nr. cadastral xxxx și a terenului agricol cu suprafața de 0,2776 ha, nr. cadastral yyyy, amplasate în extravilanul s. Zagarancea, r-nul Ungheni, încheiat la 09 august 2016 între Alexandr Dîrvari, în calitate de arendator și SRL „Cidonia”, reprezentată de directorul Ivan Bulgac, în calitate de arendaș, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10 august 2016.

Prin încheierea din 28 ianuarie 2019 a Judecătoriei Ungheni a fost atrasă în proces SRL „Undan Agro” în calitate de intervenient accesoriu.

Pe parcursul examinării cauzei Alexandr Dîrvari a depus cerere de concretizare a cerinței din acțiune, solicitând rezilierea contractului de arendă a terenului agricol, încheiat între el și SRL „Cidonia” la 09 august 2016, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10 august 2016 (f. d. 103).

Prin hotărârea din 28 noiembrie 2019 a Judecătoriei Ungheni a fost respinsă acțiunea depusă de către Alexandr Dîrvari. A fost admisă parțial cerința reprezentantului SRL „Cidonia”, avocatul Andrei Onofrei cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată și au fost încasate din contul lui Alexandr Dîrvari în beneficiul SRL „Cidonia” cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1000 de lei.

La 30 decembrie 2019 și 24 iunie 2020 SRL „Undan-Agro” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii

primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 09 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către SRL „Undan Agro”, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea și a fost reziliat contractul de arendă a terenului agricol, încheiat între Alexandr Dîrvari și SRL „Cidonia” la 09 august 2016, înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Instanța de apel a reținut că, înaintând prezenta cerere, Alexandr Dîrvari a invocat drept temei faptul că, arendașul nu a intrat în posesia terenului, nu a executat obligațiile contractuale și nu a exercitat drepturile contractuale, or, din anul 2011 terenurile agricole litigioase se află în posesia și utilizarea neîntreruptă a arendașului SRL „Undan-Agro”, căruia i-au fost transmise în arendă de către arendatorul Alexandr Dîrvari în temeiul contractelor de arendă din 16 august 2011, 13 august 2014, 25 august 2017 și actelor de predare-preluare aferente, care sunt anexate la materialele cauzei (f. d. 187, verso, 80, 81, verso, vol. I).

Astfel, instanța de apel a acceptat probele invocate de Alexandr Dîrvari și SRL „Undan-Agro” și, totodată, a respins probele invocate de SRL „Cidonia” cu privire la intrarea de fapt de către SRL „Cidonia” în posesia cotelor de teren agricol proprietate privată a lui Alexandr Dîrvari, or, prin materialul probator administrat s-a stabilit cu certitudine că, terenurile agricole cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața 0,9964 ha și cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața de 0,2776 ha, au fost transmise în arendă de arendatorul Alexandr Dîrvari către arendașul SRL „Undan-Agro” pe trei perioade succesive de la 16 august 2011 până la 25 august 2020, în temeiul celor 3 contracte de arendă încheiate la 16 august 2011, 13 august 2014 și, respectiv, 25 august 2017, cu întocmirea actelor de predare-preluare aferente.

Instanța de apel a menționat că, transmiterea terenurilor agricole litigioase de către arendatorul Alexandr Dîrvari în posesia arendașului SRL „Undan-Agro” este confirmată prin: 1) adeverința nr. 608 din 19 iulie 2018, eliberată de Primăria s.Zagarancea, r-nul Ungheni, din care rezultă că, Alexandr Dîrvari dispune de cote de teren agricole cu nr. cadastrale xxxx și yyyy, amplasate în extravilanul com. Zagarancea și conform datelor din Registrul de arendă în agricultură, din anul 2012 și până în prezent, a fost înregistrat contractul de arendă încheiat între Alexandr Dîrvari și SRL „Undan-Agro”, cu termenul de arendă de 3 ani, iar în anul 2017 a fost prelungit contractul de arendă pe un termen de încă 3 ani (f. d. 20, vol. I); 2) certificatul nr. 17 din 03 august 2018, eliberat de către SRL „Undan-Agro”, conform căruia terenurile agricole, care aparțin lui Alexandr Dîrvari, au fost date în arendă arendașului SRL „Undan-Agro” în baza contractului de arendă a terenului agricol din sectorul Primăriei com. Zagarancea nr. 449 din 11 august 2011 și nr. 456 din 13 august 2014, pentru perioada 2012-2017. Alexandr Dîrvari a primit plata de la SRL „Undan-Agro” conform condițiilor contractului, iar la expirarea contractului de arendă, Alexandr Dîrvari și SRL „Undan-Agro” au încheiat un nou contract de arendă pe un termen de încă 3 ani (f. d. 7, vol. I).

În acest context, instanța de apel a ajuns la concluzia că, SRL „Cidonia”, la 09 august 2016, nu a primit și nici nu a putut să primească în arendă (posesie și uz) de la Alexandr Dîrvari terenurile agricole din litigiu, deoarece la 09 august 2016 terenurile respective deja se aflau în arendă neîntreruptă la SRL „Undan-Agro” din

11 august 2011, termenul fiind prelungit până la 25 august 2020.

Totodată, instanța de apel a considerat că, prima instanță eronat a constatat că, Alexandr Dîrvari a predat terenurile arendate în posesia SRL „Cidonia” conform actului de predare-preluare încheiat odată cu semnarea contractului de arendă din 09 august 2016, or, actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate nu este datat și nu conține date care ar confirma că este parte integrantă a contractului de arendă din 09 august 2016, iar Primăria com. Zagarancea, prin adeverința nr. 608 din 19 iulie 2018, a confirmat cu certitudine că, Alexandr Dîrvari dispune de cotele de teren agricole cu numerele cadastrale xxxx și yyyy, amplasate în extravilanul comunei, care din anul 2012 sunt transmise în arendă la SRL „Undan-Agro” conform contractului de arendă înregistrat în Registrul de evidență a contractelor de arendă în agricultură deținut de Primăria com. Zagarancea.

Mai mult, instanța de apel a menționat că, cota de teren agricol cu nr. cadastral 9277104052 în principiu nu constituie obiectul contractului de arendă nr. f/n din 09 august 2016, or, în pct. 1 și 2 ale contractului de arendă menționat lipsește numărul cadastral și suprafața terenului agricol cu nr. cadastral xxxx, iar pe parafa organului cadastral teritorial Ungheni nr. 9201/16/17436, aplicată la 01 august 2016 pe prima pagină a contractului de arendă nr. f/n din 09 august 2016, de asemenea, lipsește nr. cadastral al terenului agricol cu nr. cadastral xxxx, fiind înscris numai terenul agricol cu nr. cadastral yyyy.

În acest context, instanța de apel a reținut ca fiind eronat și contrar materialului probator administrat argumentul precum că, SRL „Cidonia” posedă și prelucrează terenurile agricole enunțate, încât Primăria com. Zagarancea a confirmat că, terenurile agricole menționate sunt transmise în arendă către SRL „Undan-Agro” înainte de încheierea contractului de arendă a cărui reziliere se cere. La fel, grevarea terenului agricol cu nr. cadastral xxxx, proprietate privată a lui Alexandr Dîrvari, cu arendă în favoarea SRL „Cidonia”, în temeiul contractului de arendă nr. f/n din 09 august 2016, este lipsită de temei contractual și, în consecință, de temei legal.

Pe de altă parte, instanța de apel a considerat că, prima instanță eronat a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea în reziliere pe motiv că, neexecutarea plății pentru arendă este imputabilă arendatorului Alexandr Dîrvari, care nu a ridicat plata în natură de la depozitul arendașului SRL „Cidonia”, or, în contractul de arendă nu este indicată amplasarea depozitului arendașului SRL „Cidonia” și nici o altă adresă la care Alexandr Dîrvari ar fi putut ridica plata pentru arendă, iar conform răspunsului nr. 41 din 13 februarie 2020, eliberat de Primăria com. Zagarancea, SRL „Cidonia” nu deține depozite în com. Zagarancea, r-nul Ungheni (f. d. 11-13, 193, vol. I). În acest context, prima instanță nejustificat a imputat arendatorului culpa neexecutării prestației privind plata pentru arendă.

Instanța de apel a notat că, SRL „Cidonia”, în calitate de agent economic, care prelucrează terenurile agricole din com. Zagarancea, înainte de a încheia contractul de arendă nr. f/n din 09 august 2016 cu Alexandr Dîrvari, urma să depună diligența necesară pentru a verifica la autoritatea publică locală dacă terenurile agricole cu numerele cadastrale xxxx și yyyy, care aparțin lui Alexandr Dîrvari, sunt grevate sau nu în favoarea altor persoane. Din acest motiv, anume intimatului SRL „Cidonia” îi revine culpa pentru constituirea dreptului de arendă asupra unor terenuri agricole

care deja erau transmise în arendă.

Nota informativă nr. 426 din 23 mai 2019 și ordinele de plată nr. 26 din 23 iulie 2018 și nr. 5691847537 din 18 octombrie 2018, emise de SRL „Cidonia” nu au fost acceptate de instanța de apel în calitate de probe veridice, suficiente și concludente, prin care s-ar confirma că, SRL „Cidonia” a achitat impozitul funciar pentru terenurile agricole cu numerele cadastrale xxxx și yyyy, care aparțin lui Alexandr Dîrvari. Or, înscrisurile menționate au fost întocmite unilateral de SRL „Cidonia” după data intentării prezentului litigiu la 20 august 2018. În al doilea rând, din conținutul ordinelor de plată nu rezultă că, plățile au fost efectuate inclusiv pentru achitarea impozitului funciar pe terenurile lui Alexandr Dîrvari. Mai mult, nota informativă privind impozitele funciare aferente terenurilor agricole ale persoanele fizice, deținute în arendă de către SRL „Cidonia”, pe care ultima urma să le achite, nu putea să fie întocmită ulterior (23 mai 2019) achitării impozitului funciar (23 iulie 2018 și 18 octombrie 2018), ci invers, încât mai întâi se stabilește lista arendatorilor, se calculează suprafața totală arendată și numai apoi se întocmesc și execută ordinele de plată. Caracterul neveridic al înscrisurilor respinse este confirmat prin adeverința nr. 608 din 19 iulie 2018, conform căreia Primăria com. Zagarancea a confirmat că, din anul 2012 impozitul funciar aferent. conform terenurilor agricole cu numerele cadastrale xxxx și yyyy, care aparțin lui Alexandr Dîrvaria, a fost achitat de SRL „Undan-Agro” (f. d. 20, vol. I).

Instanța de apel a considerat eronată concluzia primei instanțe cu privire la privarea SRL „Cidonia” de posibilitatea prelucrării terenurilor agricole cu numerele cadastrale xxxx și yyyy, în baza contractului de arendă din 09 august 2016, or, începând cu 11 august 2011 terenurile agricole menționate se află în arendă succesivă continuă la SRL „Undan-Agro”.

Pentru motivele expuse, instanța de apel a considerat că, prima instanță nejustificat a respins pretenția intimatului-reclamant cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. f/n din 09 august 2016, încheiat între Alexandr Dîrvari și SRL „Cidonia”, în condițiile în care s-a stabilit temeiul de reziliere a contractului de arendă, prevăzut de art. 14 lit. e) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură și art. 735 din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019).

La 12 august 2020 SRL „Cidonia” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece concluziile instanței de apel, expuse în decizie, sunt în contradicție cu probele administrate la dosar, au fost neglijate și aplicate eronat normele de drept material și procesual.

A menționat că, instanța de apel a concluzionat că, SRL „Cidonia” nu a primit și nici nu a putut să primească la 09 august 2016 în arendă de la Alexandr Dîrvari terenurile agricole în litigiu, deoarece la 09 august 2016 terenurile respective se aflau deja în arendă neîntrepruptă la SRL „Undan-Agro”.

A susținut că, deși cerința intimatului-reclamant este rezilierea anticipată a contractului de arendă, se constată prin prisma concluziilor expuse în decizia

contestată că, instanța de apel a soluționat litigiul sub aspectul valabilității actului juridic al cărui reziliere a fost solicitată, or, reieșind din cerința intimatului-reclamant este de necombătut faptul că, însuși intimatul-reclamant recunoaște existența și valabilitatea contractului de arendă și a actului de predare-primire, or, în caz contrar, ar fi solicitat declararea nulității, dar nu rezilierea.

A afirmat că, instanța de apel a apreciat și a admis ca probă întru motivarea soluției sale certificatul nr. 17 din 03 august 2018, întocmit și prezentat de către SRL „Undan-Agro”, însă a respins probele prezentate de către recurentă și, anume, ordinele de plată a impozitului funciar pe terenul în litigiu, motivând că, este un act unilateral întocmit de către SRL „Cidonia”, necătând la faptul că, pe ordinul de plată este și ștampila băncii, care confirmă efectuarea transferului.

A relevat că, la cererea de chemare în judecată intimatul-reclamant a anexat contractul de arendă și actul de predare-primire a bunului arendat, iar în ședința de judecată a primei instanțe reprezentantul acestuia a declarat că, personal arendatorul a semnat atât contractul de arendă, cât și actul de predare-primire, la fel, a prezentat și extrasul din Registrul bunurilor imobile, care confirmă notarea dreptului de arendă.

A mai relevat că, instanța de apel a preferat să treacă cu vederea aceste probe, însă a apreciat adeverința nr. 608, eliberată de către Primăria com. Zagarancea, care după părerea instanței, are o putere probatoare mai mare față de un act juridic recunoscut de părți, cât și față de informația din Registrul bunurilor imobile.

A declarat că, instanța de apel a neglijat și a aplicat intenționat eronat normele de drept material și, anume, art. 733, 734, 735, 737 și 741 din Codul civil.

A invocat că, la materialele dosarului nu a fost prezentată nici o probă, care incontestabil ar confirma faptul neexecutării esențiale de către recurentă a obligațiilor contractuale, însă din contra au fost prezentate probe, care direct confirmă faptul imixtiunii intimatului Alexandr Dîrvari în complicitate cu SRL „Undan-Agro” în dreptul arendașului la libera folosință a bunului arendat prin îngrădirea accesului pe terenul arendat.

A subliniat că, la materialele dosarului există doar o somație, prin care arendatorul solicită acordul amiabil al arendașului privind rezilierea anticipată a contractului și nicidecum din somația respectivă este posibil de subînțeles pretenția arendatorului referitoare la executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale din partea arendașului.

Prin referința depusă la 01 octombrie 2020 SRL „Undan-Agro” a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei contestate la 27 iulie 2020 (f. d. 247).

Astfel, recursul declarat la 12 august 2020 este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

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).

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

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat asupra deciziilor instanței de apel are caracter nedevalidativ și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate 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 menționează 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de către SRL „Cidonia”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către SRL „Cidonia” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Cidonia” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Mariana Pitic