

Dosarul nr. 2rac-190/2021

prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul central (jud. Gh. Mîțu)

instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. Iu. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

DECIZIE

06 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru

examinând recursurile declarate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Alvire-Sor”, reprezentată de avocatul Proca Victoria și de Societatea cu Răspundere Limitată „Milen Agro Prim”, reprezentată de administratorul Crestian Mihail,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Milen Agro Prim” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alvire-Sor”, intervenienți accesorii Afanas Ivan, Afanas Valentina, Agatii Anatolie, Agachi Igor, Agachi Ion, Agati Anatolii, Agati Evghenii, Agatii Olga, Agachii Victor, Agachii Tamara, Agachi Nicolae, Agachii Silvia, Agati Valentin, Baidan Axenia, Baran Lilia, Baran Nina, Baran Serghei, Berghea Parascovia, Bordian Tamara, Cebotari Tatiana, Cebotari Viorica, Cibotari Nicolae, Cibotari Valeriu, Cibotari Ruslan, Chireicenco Ludmila, Comerzan Vitalie, Cristal Evghenia, Cristal Oleg, Ganea Ala, Godorog Gheorghe, Glebov Anghelina, Glebov Vasile, Grigoraș Evghenia, Gutium Oleg, Gutium Valentina, Gutium Maria, Guțu Evghenia, Iavorschi Alexandr, Mazur Evghenia, Mazur Ion, Maznic Maria, Nastas Radu, Nastas Valentin, Nedealcov Alexandr, Neealcov Alexandr, Neealcov Denis, Nedealcova Valentina, Orgian Efimia, Repeșco Elena, Repeșco Elena Ion, Rotari Valentin, Rotari Valentina, Suroceanu Ana, Șutchevici Dumitru, Șutchevici Marin, Tcaci Elena, Tcaci Ion, Tăbîrță Iurie, Tăbîrță Valeriu, Tăbîrță Vasile, Vizitiu Elena cu privire la revendicarea bunului din posesie străină, încasarea veniturii ratat și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 15 aprilie 2021 a Curtii de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Alvire-Sor” și a fost casată parțial hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul central,

c o n s t a t ă:

La 14 martie 2018, SRL „Milen Agro Prim” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Alvire-Sor” cu privire la revendicarea bunului din posesie străină.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, în toamna anului 2017, ca rezultat al parvenirii unui șir de cereri de la deținătorii de cote de teren agricol din com. Regina

Maria, de a fi încheiate contracte de arendă a loturilor de teren ce aparțin acestora, au fost încheiate aceste contracte cu intervenienții accesorii, pe diferite perioade de timp.

A menționat faptul că, contractele în cauză au fost înregistrate în modul prescris de lege, astfel că calitatea de „arendaș”, a loturilor de teren agricol o are SRL „Milen Agro Prim” pe șirul loturilor de teren agricol care anterior au fost în arendă în cadrul societății SRL „Alvire-Sor”.

A susținut că, reieșind din faptul că, pârâtul a refuzat să elibereze aceste terenuri agricole iar cererea preliminară a fost neglijată de către el, a apărut necesitatea de a depune prezenta acțiune în judecată, or conform prevederilor art.13 al Legii nr.198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură Contractul de arendă (în speță cu SRL „Alvire-Sor”) încetează în cazul în care a expirat termenul de arendă – 02 ianuarie 2018.

A notat că, conform prevederilor art.9 al Legii nr.198 din 15 mai 2003, arendatorii - proprietari, au adus la cunoștința pârâtului faptul că, nu intenționează de a mai fi în raporturi contractuale cu el, cu începere din data expirării termenului contractelor încheiate. Astfel, încercarea pârâtului de a camufla tendința de prelungire a termenului contractului pe o perioadă de un an agricol, comportă un caracter formal, întrucât părțile l-au somat cu șase luni înainte despre inițiativa ultimilor și pârâtul nu a obținut nici un acord în acest sens.

La fel a invocat că, prevederile art.21 alin.(2) din Legea sus indicată, raportat la prevederile art. 908 alin.(1) din Codul Civil, la expirarea termenului contractului de arendă, arendașul (în speță SRL „Alvire-Sor”) are obligațiunea de restituire arendatorului a terenului arendat. Conform prevederilor art.2 din Lege este de remarcat că, drept arendaș este persoana ... juridică..., care ea în arendă bunuri agricole, iar arenda în agricultură rezidă în darea în posesiune și folosință pe bază de contract a terenurilor sau a altor bunuri agricole. Sub aspectul vizat este de relevat că arendașul este posesorul și uzuarul bunului arendat, bucurându-se la fel de o protecție legală atît în raport cu însuși proprietarul - arendator, cît și în raport cu terțul, mai ales că odată fiind înregistrat contractul de arendă, prin prisma art.10 alin.(5) din Lege, ultimul devine opozabil terțului, fapt ce reiese din prevederile art.508 din Codul Civil, ce atestă că drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare, notare care de altfel este aplicabilă și locațiuni (arendei).

A mai reținut că, conform art.303 alin.(1) din Codul Civil, se atestă că, posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpînirii de fapt a bunului, în speță SRL „Milen Agro Prim” fiind un posesor al terenurilor agricole arendate în temeiul contractelor de arendă, manifestând astfel o posesie nemijlocită conform alin.(1) art.304 din Codul Civil, deținînd astfel prin putere proprie posesiunea asupra bunului arendat fiind astfel un detentor precar în raport cu proprietarul. Ca și dreptul de proprietate și posesiunea, ca drept real și nu atribut al dreptului de proprietate este la fel protejat de legislația civilă, în special art.308 din Codul Civil, care admite revendicarea de către posesorul de bună credință a bunului aflat în posesia nelegitimă.

A reiterat că, odată ce sunt încheiate contracte de arendă cu intervenienții accesorii, este clar că, SRL „Milen Agro Prim” este un posesor de bună credință, or, posedă legitim aceste terenuri agricole, conform alin.(1) art.307 din Codul Civil, ceea ce nu se poate de spus despre pârâtul SRL „Alvire-Sor”, întrucât buna-credință a ultimului a încetat, contractul de arendă fiind încetat o dată cu expirarea termenului și

mai mult proprietarul a înaintat cerințe - pretenții de a-i fi restituit bunul pentru a se încheia un alt contract cu un alt arendaș și posesiunea de mai departe a loturilor de teren de către SRL „Alvire-Sor” este una de rea-credință.

A solicitat reclamantul de a obliga SRL „Alvire-Sor” de a nu crea obstacole la posesie SRL „Milen Agro Prim” asupra terenurilor agricole arendate, evacuarea pârâtului de pe terenurile agricole menționate și transmiterea acestor bunuri imobile în posesie și folosința de facto SRL „Milen Agro Prim”.

Ulterior, reclamantul și-a majorat pretențiile, solicitând încasarea de la SRL „Alvire-Sor” în beneficiul lui SRL „Milen Agro Prim” a prejudiciului material cauzat, în sumă de 1 572 599,29 de lei, manifestat prin faptul ratării profitului pentru perioada anilor 2018-2019, cauzat ca rezultat a creării obstacolelor de către SRL „Alvire-Sor” în folosirea loturilor de teren arendate de la intervenienți, și încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de majorare a pretențiilor reclamantul a invocat că, în toamna anului 2017 în adresa SRL „Milen Agro Prim” care desfășură activitatea de creșterea și realizarea producției agricole, au parvenit mai multe solicitări de la intervenienții care sunt proprietari de terenuri agricole, de a fi încheiate contracte dearendă. Ca urmare, au fost încheiate contracte dearendă a terenurilor agricole cu o suprafață totală de de 134.0893 ha pe diferite perioade de timp. Contractele în cauză au fost înregistrate în modul prescris de lege.

A menționat că, loturile de teren agricol menționate, anterior sau aflat înarendă la SRL „Alvire-Sor”, iar la solicitarea SRL „Milen Agro Prim” față de SRL „Alvire-Sor” de a elibera și transmite benevol terenurile agricole, ultima a refuzat să le transmită noului arendaș și pune obstacole reclamantului de a exercita dreptul de folosință și posesie asupra acestor bunuri imobile.

A susținut că, ținând cont de faptul că pârâtul a refuzat să elibereze aceste terenuri agricole și somația a fost neglijată de către SRL „Alvire-Sor”, a apărut necesitatea de a depune cererea de chemare în judecată, or conform prevederilor art.13 al Legii RM nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură contractele dearendă la care a fost parte SRL „Alvire-Sor” încetează în cazul în care a expirat termenul dearendă, adică de la data de 02 februarie 2018.

A menționat că, potrivit prevederilor art.9 al Legii RM nr.198 din 15 mai 2003 arendatorii proprietari, au adus la cunoștință pârâtului faptul, că nu intenționează de a prelungi raporturile contractuale cu SRL „Alvire-Sor”, din data expirării termenului contractelor dearendă.

A relevat că, SRL „Alvire-Sor” a fost somat cu șase luni înainte despre intenția proprietarilor de a nu prelungi raporturile contractuale cu SRL „Alvire-Sor” și respectiv pârâtul nu a avea legal un acord de prelungire a termenului contractului pe o perioadă de un an agricol. Ținând cont de faptul că deși este o acțiune în justiție și faptul că ultimului i sa solicitat restituirea terenurilor reclamantei spre valorificare, SRL „Alvire-Sor” ilegal refuză executarea acestei obligații și continuă să obțină venituri din folosirea terenurilor agricole, iar specificul activității desfășurate de reclamată este creșterea și realizarea producției agricole.

A susținut că, SRL „Milen Agro Prim” este în imposibilitate de a prelucra terenurile și anume de a cultiva pe această suprafață cerealele preconizate (porumb), procurând în acest sens semințe, făcând stoc de produse petroliere (motorină, lubrifianți) necesare pentru executarea lucrărilor agricole (arat, semănat, cultivat, etc.)

tehnică agricolă suplimentară fiind procurată în acest sens, din aceste motive SRL „Milen Agro Prim” fiind prejudiciată prin ratarea profitului, or, ca rezultat al refuzului de transmitere și punerea obstacolelor la posesia de facto a loturilor agricole menționate supra, nu poate obține roadă de pe aceste loturi agricole pe perioada anilor 2018 și 2019.

A menționat că, potrivit adevărîței eliberate de primăria locală se atestă faptul că, SRL „Alvire-Sor” exercită lucrări agricole pe terenurile arendate de către reclamant, deși SRL „Milen Agro Prim” a efectuat plata pentru arendă în sumă de 190 960 de lei intervențiilor - proprietarilor loturilor agricole. Certificatul eliberat de direcția Agricultură și Alimentație al Consiliului Raional Soroca nr.21 din 21 iunie 2019 care certifică că în anul 2018 recolta medie de porumb a constituit 59.7 cent/ha, nota contabilă întocmită de SRL „Milen Agro Prim”.

Ca urmare, a considerat că, SRL „Alvire-Sor” este obligată de a repara SRL „Milen Agro Prim” prejudiciul material cauzat în sumă de 1572599,29 de lei (134.0893 ha * 5970 kg de porumb prețul mediu 2.20 lei - 7270 de lei (cheltuieli de producere) la un ha. * 2 ani), manifestat prin faptul ratării profitului pentru perioada anilor 2018-2019, cauzat ca rezultat al creării obstacolelor de către SRL „Alvire-Sor” în folosirea și posesia loturilor de teren arendate de la intervenienți și plata de arendă efectuată proprietarilor în sumă de 190960 de lei.

Prin hotărîrea din 01 octombrie 2018 a Judecătorei Soroca, sediul Florești, a fost admisă acțiunea depusă de SRL „Milen Agro Prim” împotriva SRL „Alvire-Sor” cu privire la revendicarea bunului din posesia străină, încasarea venitului ratat și prejudiciului material exprimat prin plata de arendă efectuată.

Prin decizia din 28 martie 2019 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de SRL „Alvire-Sor”. A fost casată hotărîrea din 01 octombrie 2018 a Judecătorei Soroca, sediul Florești, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În cadrul rejudecării cauzei societatea-reclamantă și-a completat cerințele înaintate, solicitând instanței de a obliga SRL „Alvire-Sor” să nu creeze obstacole la posesie asupra terenurilor agricole, de a obliga SRL „Alvire-Sor” să transmită în posesie SRL „Milen Agro Prim”, terenurile agricole, de a încasa din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” suma de 283644 de lei cu titlu de achitarea arendei pentru perioada anului 2018 și 2019, de încasat din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” a sumei de 1230466,10 de lei cu titlu de venit ratat, de încasat din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” a sumei totale de 58395,63 de lei cu titlu cheltuieli de judecată.

Prin hotărîrea din 28 iulie 2020 a Judecătorei Soroca, sediul central, acțiunea depusă de SRL „Milen Agro Prim” a fost admisă integral. A fost obligată SRL „Alvire-Sor” să nu creeze obstacole la posesie SRL „Milen Agro Prim” asupra terenurilor agricole, arendate cu suprafața totală de 134,0893 ha. A fost obligată SRL „Alvire-Sor” să transmit în posesia SRL „Milen Agro Prim”, terenurile agricole, arendate cu suprafața totală de 134,0893 ha. A fost încasat din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” suma de 283644 de lei cu titlu de achitarea arendei pentru perioada anului 2018 și 2019. A fost încasat din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” a sumei de 1230466,10 de lei, cu titlu de venit ratat. A fost încasat din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” a sumei totale de 58395,63 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 25 august 2020, SRL „Alvire-Sor” a declarat apel împotriva hotărârii din 28 iulie 2020 a Judecătorei Soroca, sediul central, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată să fie respinsă integral.

Prin decizia din 15 aprilie 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de SRL „Alvire-Sor”. A fost casată parțial hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătorei Soroca, sediul central, în partea ce ține de încasarea venitului ratat și s-a pronunțat în partea dată o nouă hotărâre prin care: a fost respinsă acțiunea depusă de SRL „Milen Agro Prim” împotriva SRL „Alvire-Sor” cu privire la încasarea venitului ratat. Suma de 58395,63 de lei, încasată cu titlu de cheltuieli de judecată, a fost micșorată la suma de 23509,32 de lei. În rest dispozițiile din hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătorei Soroca, sediul central au fost menținute fără modificări.

La 16 iunie 2021, SRL „Alvire-Sor”, reprezentată de avocatul Victoria Proca, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea parțială a deciziei din 15 aprilie 2021 a Curții de Apel Bălți, în partea ce ține de transmiterea în posesie SRL „Milen Agro Prim” a terenurilor agricole arendate cu suprafața de 134,0893 ha, încasare din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” a sumei de 283644,00 de lei cu titlu de achitarea arendei pentru perioada anului 2018 și 2019, și încasarea din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” a sumei de 23 509, 32 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Milen Agro Prim” împotriva SRL „Alvire-Sor”.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia contestată, deoarece instanța de apel a încălcat și a aplicat eronat normele de drept material și normele de drept procedural, în special instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, aprecierea probelor de către instanțele judecătorești a fost arbitrară, ceea ce a dus la încălcarea dreptului său de proprietate și a dreptului la un proces echitabil.

La 15 iulie 2021, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Milen Agro Prim”, reprezentată de administratorul Mihail Crestian, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 15 aprilie 2021 a Curții de Apel Bălți în partea admiterii apelului pârâtului SRL „Alvire-Sor”, cu menținerea hotărârii din 28 iulie 2020 a Judecătorei Soroca, sediul central.

În motivarea recursului a invocat că, instanța de apel a interpretat în mod eronat legea aplicabilă speței, precum și aprecierea arbitrară a probelor prezentate de către partea reclamantă.

A menționat că, cu titlu de probă a prezentat certificate cu datele statistice cu referire la cantitatea roadei și prețurile medii, propunând instanțelor judecătorești datele minime. Or, anume din cauza comportamentului pârâtului nu a fost posibilă demonstrarea ”posibilităților obiective” a venitului ratat, reclamantul nu a fost în stare de a prelucra terenurile, de a semăna, de a strânge roada și de a realiza roada presupus posibilă a fi strânsă de pe terenurile abuziv deținute în administrarea intimatului.

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

Cu referire la termenul de depunere a recursurilor, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Bălți a pronunțat dispozitivul deciziei la 15 aprilie 2021 și a

expediat copia deciziei participanților la proces la 12 mai 2021 (f.d.34-Vol.V), și a fost recepționată de către SRL „Alvire-Sor” la 21 mai 2021, iar SRL „Milen Agro Prim” la 25 mai 2021, conform avizelor de recepție anexat la materialele cauzei (f.d.74/94 - Vol.V).

Astfel, recursul declarat la 16 iunie 2021 de SRL „Alvire-Sor” reprezentată de avocatul Victoria Proca, precum și recursul declarat la 16 iulie 2021 de către SRL „Milen Agro Prim”, reprezentată de administratorul Mihail Crestian, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, se consideră declarate în termen.

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

Prin notificarea din 25 iunie 2021 cât și din 21 iulie 2021, Curtea Supremă de Justiție în conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, a expediat intimaților copiile recursurilor și i-a înștiințat despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

La 25 august 2021, SRL „Alvire-Sor”, reprezentată de administratorul Mînzat Vitalie, a depus referință, prin care a solicitat ca recursul declarat de SRL „Milen Agro Prim” să fie considerat inadmisibil.

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

Prin încheierea din 08 septembrie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursurile declarate de către SRL „Alvire-Sor”, reprezentată de avocatul Victoria Proca și de către SRL „Milen Agro Prim”, reprezentată de administratorul Mihail Crestian, au fost declarate admisibile.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din Codul 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 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând materialele dosarului, argumentele recursurilor și ale referinței, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră necesar de a respinge recursul declarat de SRL „Alvire-Sor”, reprezentată de avocatul Proca Victoria și de a admite recursul declarat de SRL „Milen Agro Prim”, reprezentată de administratorul Crestian Mihail, de a casa parțial decizia instanței de apel cu privire la respingerea pretenției prin care s-a solicitat încasarea venitului ratat, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Pe parcursul examinării cauzei s-a stabilit că, SRL „Milen Agro Prim” a depus cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată, prin care a solicitat de a obliga

SRL „Alvire-Sor” să nu creeze obstacole la posesie asupra terenurilor agricole, de a obliga SRL „Alvire-Sor” să transmită în posesie SRL „Milen Agro Prim”, terenurilor agricole de a încasa din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul lui SRL „Milen Agro Prim” suma de 283644 de lei cu titlu de achitare arendei pentru perioada anului 2018 și 2019, de a încasa din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul lui SRL „Milen Agro Prim” suma de 1230466,10 de lei cu titlu de venit ratat, manifestat prin faptul ratării profitului pentru perioada anilor 2018-2019, de a încasa din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul lui SRL „Milen Agro Prim” suma totală de 58395,63 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță, a ajuns la concluzia de a admite integral acțiunea, motivând că, dreptul reclamantului SRL „Milen Agro Prim” de a cere înlăturarea impedimentelor se confirmă prin contractele de arendă încheiate cu intervenienții, dovada achitării prețului arendei din momentul semnării actelor juridice cu intervenienții, prin faptul expirării contractelor de arendă încheiate între intervenienții și pîrâtul SRL „Alvire-Sor”, cererile intervenienților-proprietarii terenurilor litigiate către pîrât SRL „Alvire-Sor” privind restituirea terenurilor.

SRL „Milen Agro Prim” ca nou posesor de bună-credință a solicitat restituirea bunurilor imobile arendate, însă SRL „Alvire-Sor” nu a întreprins nici o acțiune, iar SRL „Milen Agro Prim” a fost pus în întârziere cu privire la prelucrarea loturilor nominalizate, pentru care și-a planificat să cultive culturi agricole diverse, procurând semințe, făcînd stoc de produse petroliere necesară executării lucrărilor agricole, tehnică agricolă suplimentară fiind procurată în acest sens, fiind dublu prejudiciat prin procurarea surplusului de produse și neobținerea venitului, întrucât ca urmare a refuzului de a transmite loturile, dînsul nu poate obține roada cuvenită de pe aceste terenuri. Drept urmare, reclamantul este în drept de a cere despăgubirile, la caz, venit ratat pentru perioada anilor 2018-2019.

La fel, prima instanță la capitolul venitul ratat pentru perioada anilor 2018-2019, a notat că, reclamantul a prezentat instanței de judecată calculul cheltuielilor de producere și certificatul eliberat de către direcția Agricultură și Alimentație al Consiliului raional Soroca nr.21 din 21 iunie 2019, prin care se certifică că în anul 2018, recolta medie de porumb a constituit 59,7 cenți/ha și nota contabilă întocmită de SRL „Milen Agro Prim”.

Prin urmare, din considerentele că, terenurile litigante constituie 115,45 ha, teren agricol de categoria I, a constatat că, recolta de pe 1 (unu) hectar constituie 8 tone de porumb, care urma a fi comercializat la prețul de 2100 de lei lei/tona, în total urma a fi încasat suma de 16800 de lei cu titlu de venit pentru 1 (unu) hectar; cheltuielile pentru prelucrarea 1 (unu) hectar constituia suma de 11471 de lei, deci urma a fi încasat un venit în mărime de 5329 de lei de pe 1 (unu) hectar prelucrat pentru 1(un) an, iar pentru doi ani aproximativ 10658 de lei. Prin urmare, venitul ratat pentru 2 ani de recoltă a constituie suma de 1230466,10 de lei (115,45 ha x 10658 de lei).

La capitolul pierderi, prin adeverința eliberată de către Primăria com. Regina Maria se confirmă achitarea de către reclamant SRL „Milen Agro Prim” a sumei de 283644 de lei în contul arendei intervențiilor, fiind totodată împiedicat de pîrât în posibilitatea de prelucrarea terenurilor litigiate.

Instanța de apel, examinînd apelul declarat de către SRL „Alvire - Sor” a casat parțial hotărîrea din 28 iulie 2020 a Judecătorei Soroca, sediul central, în partea ce ține

de încasarea venitului ratat și a pronunțat în această parte o nouă hotărâre prin care a fost respinsă cerința SRL „Milen Agro Prim” cu privire la încasarea venitului ratat. Suma de 58395,63 de lei, încasată cu titlu de cheltuieli de judecată, a fost micșorată la suma de 23509,32 de lei. În rest, dispozițiile din hotărârea din 28 iulie 2020 au fost menținute fără modificări.

A concluzionat instanța de apel că, potrivit prevederilor art.610 alin.(1) și (2) din Codul civil, despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat. Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale.

În susținerea soluției sale, instanța de apel a indicat că, nu poate fi reținută concluzia primei instanțe precum că, venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

Astfel, instanța de apel aplicând prevederile art.14 din Codul civil, și art.118 alin.(1) din Codul de procedură civilă, a reținut faptul că, pretenția privind încasarea venitului ratat nu și-a regăsit aplicabilitatea în speța respectivă, or, pentru aplicarea prevederilor art.610 din Codul civil, ce ține de venitul ratat, SRL „Milen Agro Prim” urma să probeze posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu argumentele invocate în recursuri și a materialelor dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, instanța de apel, examinând apelul SRL „Alvire-Sor” și casând parțial hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul Central, în partea ce ține de încasarea venitului ratat, a aplicat eronat normele de drept material și nu a dat o apreciere corespunzătoare probelor administrate la actele cauzei, pe când în speță, prima instanță a emis o concluzie legală și întemeiată reieșind din următoarele.

Conform art. 572 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Potrivit art. 666 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Din actele cauzei s-a stabilit că, la 27 octombrie 2017, SRL „Milen Agro Prim” și Nedalcov Alexandr, Nedalcov Denis au încheiat individual contractul de arendă a terenurilor. (f.d.45/47–Vol.I)

La 21 noiembrie 2017, SRL „Milen Agro Prim” și Cibotar Valeriu, Comerzan Vitalie, Cristal Evghenia, Cristal Oleg, Maznic Maria Nedalcova Valentina au încheiat contractul de arendă a terenurilor. (f.d.27/30-32/42/48)

La 22 noiembrie 2017, SRL „Milen Agro Prim” și Berghea Parascovia, Cibotari Tatiana, Bibotari Viorica, Cibotari Nicolae, Gutium Valentina, Guțu Evghenia, Nastas Radu, Rotari Valentina, Tcaci Ion, Tăbîrță Iurie, Tăbîrță Valeriu, Tăbîrță Vasile,

Vizitiu Elena au încheiat contractul de arendă a terenurilor. (f.d. 22/24-26/36/38/43/52/56-60, –Vol.I)

La 23 noiembrie 2017, SRL „Milen Agro Prim” în calitate de arendaș și Afanas Ivan, Afanas Valentina, Agatii Anatolie Pentelei, Agachii Igor, Agachi Ion, Agatii Anatolie Victor, Agati Evghenii, Agachii Victor, Agachii Tamara, Agachi Nicolae, Agachii Silvia, Glebov Vasile, Gutium Oleg, Iavorschi Alexandr, Șutchevici Dmitrii în calitate de arendatori au încheiat individual contractul de arendă a terenurilor. (f.d. 7-17/34/35/39/53–Vol.I)

La 24 noiembrie 2017, SRL „Milen Agro Prim” în calitate de arendaș și Baidan Axenia, Baran Lilia, Baran Nina, Baran Serghei, Gutium Maria Mazur Evghenia, Mazur Ion, Rotari Valentina, Șutchevici Marin, Tcaci Elena în calitate de arendatori au încheiat individual contractul de arendă a terenurilor. (f.d.18-21/37/40-41/51/54-55, Vol.I)

La 06 decembrie 2017, SRL „Milen Agro Prim” și Chireicenco Ludmila a încheiat contractul de arendă a terenurilor. (f.d.28–Vol.I)

La 03 ianuarie 2018, SRL „Milen Agro Prim” și Bordian Tamara, Cibotari Ruslan, Godorog Gheorghii, Nastas Valentin, Orgian Efimia, Repeșco Elena, Cristian Mihail au încheiat contractul de arendă a terenurilor. (f.d.23/28/33/44/59-50/61-62, Vol.I)

Contractele nominalizate au fost înregistrate în modul prevăzut de lege, însă anterior terenurile care formează obiectul contractelor de arendă nominalizate, s-au aflat în arendă în cadrul întreprinderii SRL „Alvire-Sor” fapt pentru care SRL „Milen Agro Prim” a înaintat la adresa SRL „Alvire-Sor” o cerere de transmitere a terenurilor agricole, către SRL „Milen Agro Prim” în timp de 7 zile din momentul recepționării acestei cereri, întrucât au parvenit un șir de cereri din partea unor proprietari de terenuri agricole situate în com. Regina Maria, r-nul Soroca (f.d. 63).

Întrucât pîrîtul n-a răspuns la solicitarea de transmitere a terenurilor agricole, SRL „Milen Agro Prim” a înaintat în mod repetat o altă cerere de transmitere a terenurilor agricole, iar la data de 09 februarie 2018 pîrîtul a recepționat cererea respective (f.d.64-65), însă din nou nu a dat careva răspuns.

Conform art. 911 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), 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 (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Potrivit art. 13 a Legii nr. 198 din 15 mai 2003 „Cu privire la arenda în agricultură”, contractul de arendă încetează în cazul: a) expirării termenului arendeii; b) declarării nulității acestuia; c) pieririi bunurilor arendate; d) rezilierii contractului; e) în alte cazuri prevăzute de legislația în vigoare sau de contract.

În speța dată termenul de arendă a expirat la data de 02 ianuarie 2018, iar proprietarii în termenul prevăzut de lege au adus la cunoștința SRL „Alvire-Sor” că nu intenționează să dețină raporturi contractuale cu SRL „Alvire-Sor” de la data expirării termenului contractelor încheiate.

Articolul 9 alin.(1), (5) al aceleași Legi prevede că, contractul de arendă a bunurilor agricole poate fi prelungit cu acordul comun al părților. În cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendeii.

În conformitate cu art. 21 alin.(2) din legea vizată, la expirarea termenului contractului de arendă, arendașul este obligat să restituie arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ținându-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.

În conformitate cu art. 908 alin.(1) din Codul Civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.

Colegiul civil menționează că, conform materialelor dosarului s-a constatat că, proprietarii terenurilor, cu respectarea cerințelor prevăzute de art.9 alin.(1), (5) al Legii nr. 198 din 15 mai 2003 „Cu privire la arenda în agricultură”, au adus la cunoștința pârâtului SRL „Alvire-Sor” faptul că, nu intenționează de a mai fi în raporturi contractuale cu el, cu începere din data expirării termenului contractelor încheiate. Astfel, odată ce sunt încheiate contracte de arendă între intervenienții și reclamant este evident că „SRL „Milen Agro Prim” este un posesor de bună credință, dreptul căruia este împiedicat prin acăpărarea terenurilor litigante. Potrivit declarațiilor intervenienților accesorii Comerzan Vitalie, Nastas Radu, Agachi Evgheni, Agachii Anatolie, Agachi Victor, Cristal Oleg, Glebov Vasile, Orghian Efimia, Glebova Anghelina, date în ședința de judecată, SRL „Alvire-Sor” nu și-a executat în modul corespunzător, cu bună-credință, obligațiile sale contractuale, după cum prevede legislația în vigoare.

Conform art. 312 din Codul Civil, posesorul de rea-credință trebuie să predea titularului de drept atât bunul, cât și fructul bunului. El este obligat să compenseze contravaloarea fructelor pe care nu le-a obținut din culpa sa. Aceste prevederi nu exclud alte pretenții împotriva posesorului de rea-credință. Posesorul de rea-credință poate cere compensarea cheltuielilor aferente bunului doar în cazul în care acestea, la momentul predării, duc la îmbogățirea titularului de drept.

În conformitate cu art.123 alin.(6) din Codul de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Prin urmare, Colegiul civil, relatează că, prima instanță corect a constatat că dreptul reclamantului SRL „Milen Agro Prim” de a cere înlăturarea impedimentelor, se confirmă prin contractele de arendă încheiate cu intervenienți, dovada achitării prețului arendei din momentul semnării actelor juridice cu intervenienți, prin faptul expirării contractelor de arendă încheiate între intervenienți și pârâtul SRL „Alvire Sor”, cererile intervenienților-proprietarii terenurilor litigante către pârât SRL „Alvire Sor” privind restituirea terenurilor.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție invocă că, prima instanță a reiterat faptul că, SRL „Milen Agro Prim” ca nou posesor de bună-credință a solicitat restituirea bunurilor imobile arendate, însă acesta a rămas pasiv, SRL „Alvire-Sor” nu a întreprins nici o acțiune, iar SRL „Milen Agro Prim” a fost pus în întârziere privitor la prelucrarea loturilor nominalizate, pentru care și-a planificat să cultive culturi agricole diverse, procurând semințe, făcând stoc de produse petroliere necesară executării lucrărilor agricole, tehnică agricolă suplimentară fiind procurată în acest sens, fiind dublu prejudiciat prin procurarea surplusului de produse și neobținerea venitului, întrucât ca urmare a refuzului de a transmite loturile, dânsul nu poate obține roada cuvenită de pe aceste terenuri. Prin urmare a apărut dreptul reclamantului de a cere despăgubirile sub formă de venit ratat pentru perioada anilor 2018-2019 în mărime de 1230466,10 de lei.

În circumstanțele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță just a admis pretenția SRL „Milen Agro Prim” privind încasarea din contul SRL „Alvire-Sor” a sumei de 1230466,10 de lei, cu titlu de venit ratat.

Instanța de apel aplicând prevederile art.14 din Codul civil, și art.118 alin.(1) din Codul de procedură civilă, a reținut faptul că, pretenția privind încasarea venitului ratat nu și-a regăsit aplicabilitatea în speța respectivă, or, pentru aplicarea prevederilor art.610 din Codul civil, ce ține de venitul ratat, SRL „Milen Agro Prim” urma să probeze posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale.

Nu pot fi reținute argumentele instanței de apel precum că, SRL „Milen Agro Prim” nu a prezentat instanței un calcul unde să fi indicat concret izvorul prejudiciilor materiale pretinse, formula aplicată la determinarea cuantumului și dovada că venitul ratat urma a fi obținut cu certitudine în cazul existenței posibilității de prelucrare a terenului.

În acest context, instanța de recurs invocă ca greșită și contrară prevederilor normelor de drept material enunțate, concluzia instanței de apel de casare parțială a hotărârii primei instanțe în partea ce ține de încasarea venitului ratat și emiterea unei noi hotărâri de respingere în această parte, din motiv că, reclamantul nu a prezentat probe în confirmarea cauzării și mărimii venitului ratat.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, prima instanță corect a stabilit faptul că din înscrisurile anexate la materialele cauzei cu certitudine se confirmă existența și mărimea venitului ratat care urma să-l obțină reclamantul prin faptul ratării profitului pentru perioada anilor 2018-2019, cauzat ca rezultat al creării obstacolelor de către SRL „Alvire –Sor” în folosirea și posesia loturilor de teren arendate de la intervenienții, iar SRL „Milen Agro Prim” a fost pus în întârziere privitor la prelucrarea loturilor nominalizate, pentru care și-a planificat să cultive diverse culturi agricole.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, prima instanță, temeinic și legal a pus la baza admiterii pretenției cu privire la încasarea venitului ratat calculul cheltuielilor de producere și certificatul eliberat de către direcția Agricultură și Alimentație al Consiliului raional Soroca nr.21 din 21 iunie 2019 (f.d.48-Vol.III), prin care se certifică că, în anul 2018, recolta medie de porumb a constituit 59,7 cenți/ha, precum și nota contabilă întocmită de SRL „Milen Agro Prim” (f.d.47 –Vol.III), pentru perioada anilor 2016-2018.

În context, instanța de recurs notează și prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit cărora instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Iar în conformitate cu dispozițiile art. 96 alin. (1), (1¹) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Prin prisma normelor de drept enunțate, instanța de recurs atestă că, prima instanță just a încasat din contul lui SRL „Alvire-Sor”, în beneficiul lui SRL „Milen Agro Prim”, cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 16395,65 de lei, în baza ordinelor de plată nr.65 din 06 martie 2018 (f.d.2-Vol.I) și nr. 890 din 01 octombrie 2018 (f.d.99-Vol.I), suma de 42000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică acordată de către avocatul Sergiu Guțu în baza mandatului avocațional seria MA, nr. 0860771 din 09 februarie 2018 (f.d.71-Vol.I), de avocatul Ion Cerga în baza mandatului avocațional seria MA, nr. 1138003 din 12 iunie 2020 (f.d.226-Vol.III), iar conform bonurilor de plată Nr. 45 din 14 februarie 2018 și seria DAA nr. 01904709 din 12 iunie 2020 a fost achitată suma de 30000 de lei (f.d.98 –Vol.I) și suma de 12000 de lei (f.d.227/Verso–Vol.III), ca fiind cheltuieli necesare și rezonabile pentru acordarea asistenței juridice în prezentul litigiu, prin urmare, decizia Curții de Apel în partea micșorării cheltuielilor de judecată este neîntemeiată și urmează a fi casată cu menținerea hotărârii primei instanțe și în această parte.

În susținerea acestei opinii se va reține și jurisprudența CtEDO (cauza Iatridis contra Greciei) care constată că la determinarea cheltuielilor și plăților de rambursare reclamate, instanța apreciază dacă aceste cheltuieli au fost reale, necesare și rezonabile referitor la mărimea lor, numărul orelor de muncă a reprezentantului, precum și tariful aplicat per oră.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul declarat de către SRL „Alvire-Sor”, reprezentată de avocatul Victoria Proca și de a admite recursul declarat de către SRL „Milen Agro Prim”, reprezentată de administratorul Mihail Crestian, de a casa decizia instanței de apel în partea respingerii pretenției cu privire la venitul ratat pentru perioada anilor 2018-2019, precum și în partea micșorării sumei privind cheltuielile de judecată încasate de prima instanță și de a menține în această parte hotărârea primei instanțe, în rest, de a menține deciziei instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Prin prisma normelor de drept enunțate, instanța de recurs consideră necesar de a încasa din contul SRL „Alvire-Sor” în beneficiul SRL „Milen Agro Prim” taxa de stat achitată de către recurentă în instanța de recurs în sumă de 18981 (optsprezece mii nouă sute optzeci și unu) lei.

În conformitate cu art. 445 alin. (1), lit. a) și f) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Alvire-Sor”, reprezentată de avocatul Victoria Proca.

Se admite recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Milen

Agro Prim”, reprezentată de administratorul Mihail Crestian.

Se casează parțial decizia din 15 aprilie 2021 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Milen Agro Prim” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alvire-Sor”, intervenienți accesorii Afanas Ivan, Afanas Valentina, Agatii Anatolie, Agachi Igor, Agachi Ion, Agati Anatolii, Agati Evghenii, Agatii Olga, Agachii Victor, Agachii Tamara, Agachi Nicolae, Agachii Silvia, Agati Valentin, Baidan Axenia, Baran Lilia, Baran Nina, Baran Serghei, Berghea Parascovia, Bordian Tamara, Cebotari Tatiana, Cebotari Viorica, Cibotari Nicolae, Cibotari Valeriu, Cibotari Ruslan, Chireicenco Ludmila, Comerzan Vitalie, Cristal Evghenia, Cristal Oleg, Ganea Ala, Godorog Gheorghe, Glebov Anghelina, Glebov Vasile, Grigoraș Evghenia, Gutium Oleg, Gutium Valentina, Gutium Maria, Guțu Evghenia, Iavorschi Alexandr, Mazur Evghenia, Mazur Ion, Maznic Maria, Nastas Radu, Nastas Valentin, Nedealcov Alexandr, Neealcov Alexandr, Neealcov Denis, Nedealcova Valentina, Orgian Efimia, Repeșco Elena, Repeșco Elena Ion, Rotari Valentin, Rotari Valentina, Suruceanu Ana, Șutchevici Dumitru, Șutchevici Marin, Tcaci Elena, Tcaci Ion, Tăbîrță Iurie, Tăbîrță Valeriu, Tăbîrță Vasile, Vizitiu Elena cu privire la revendicarea bunului din posesia străină, încasarea venitului ratat și compensarea cheltuielilor de judecată, în partea ce ține de respingerea cerinței de încasarea venitului ratat și micșorarea cheltuielilor de judecată, și în această parte se menține hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul central.

În rest, decizia din 15 aprilie 2021 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul central, se mențin fără modificări.

Se încasează din contul Societății cu Răspundere Limitată „Alvire-Sor” în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Milen Agro Prim” taxa de stat achitată pentru examinarea cererii de recurs în sumă de 18981 (optsprezece mii nouă sute optzeci și unu) lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru