

Dosarul nr. 2rac-220/22  
2-21095243-01-2rac-14092022

Prima instanță - (Judecătoria Drochia, sediul Râșcani) jud. I. Rabei  
Instanța de apel - (Curtea de Apel Bălți) jud. I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu

## ÎNCHEIERE

26 octombrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Galina Stratulat  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Darurile Basarabiei”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă Societatea cu Răspundere Limitată „Darurile Basarabiei” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Agroukrprod-RM”, intervenient accesoriu Romanciuc Boris, cu privire la rezilierea contractelor de arendă, încasarea datoriei la plata de arendă și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Bălți,

### c o n s t a t ă :

La 25 iunie 2021, SRL „Darurile Basarabiei” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Agroukrprod-RM”, intervenient accesoriu Romanciuc Boris, prin care a solicitat rezoluțiunea contractelor de arendă nr. 361 din 1 noiembrie 2019, nr. 355, nr. 356, nr. 362, nr. 363, nr. 364 din 10 decembrie 2019, nr. 212, nr. 222 din 18 iunie 2016, încheiate între Romanciuc Boris și SRL „Agroukrprod-RM”, a contractelor de arendă încheiate între Colenchivskaia Maria și SRL „Agroukrprod-RM”, contractele de arendă încheiate între Chiciuc Anna și SRL „Agroukrprod-RM”, încasarea a datoriei în sumă de 40 981,38 de lei cu titlu de datorie la plata arendei a 51 de terenuri pentru perioada 2019-2020 și/sau după caz, încasarea în mod solidar de la SRL „Agroukrprod-RM” și Romanciuc Boris a sumei de 34 915,62 de lei cu titlu de prejudiciu, încasarea sumei de 168 750 de lei cu titlu de datorie la plata arendei a 51 de terenuri pentru perioada 2021, încasarea sumei de 5 157,82 de lei, cu titlu de dobândă de întârziere, a sumei de 6 291,94 de lei, cu titlu de taxă de stat a sumei de 14 000 lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și obligarea pârâtului de a achita dobânda de întârziere în mărime de 9% anual plus rata de bază stabilită de BNM, până la executarea hotărârii.

În motivarea acțiunii, s-a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1967, din 5 aprilie 2019, încheiat între Maria Colenchivskaia în calitate de vânzător și SRL „Darurile Basarabiei” în calitate de cumpărător și în baza

contractului de vânzare-cumpărare nr. 1969 din 5 aprilie 2019 încheiat între Anna Chiciuc în calitate de vânzător și SRL „Darurile Basarabiei” în calitate de cumpărător, SRL „Darurile Basarabiei” a dobândit dreptul de proprietate asupra două terenuri agricole situate pe teritoriul raionului Rîșcani, satul Malinovscoe.

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 22 iulie 2020, încheiat între SRL „Euroforța” în calitate de vânzător și SRL „Darurile Basarabiei” în calitate de cumpărător și în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 august 2020, încheiat între SRL „Euroforța” în calitate de vânzător și SRL „Darurile Basarabiei” în calitate de cumpărător, SRL „Darurile Basarabiei” a dobândit dreptul de proprietate asupra altor terenuri agricole situate pe teritoriul raionului Rîșcani, satul Malinovscoe.

S-a menționat că terenurile agricole anterior au fost cumpărate de SRL „Euroforța” de la Boris Romanciuc în urma acțiunilor întreprinse de executorul judecătoresc Oleg Romah, care a urmărit bunurile debitorului Boris Romanciuc și a reușit legal, în baza hotărârilor judecătorești, să le transmită SRL „Euroforța”. Respectiv SRL „Darurile Basarabiei” nu cunoștea informația referitor la existența sau inexistența contractelor de arendă încheiate între fostul proprietar Boris Romanciuc și terțe persoane.

În vederea obținerii informațiilor referitor la terenurile agricole menționate (în special dacă sunt sau nu aceste terenuri arendate de terțe persoane), la data de 24 februarie 2021, SRL „Darurile Basarabiei” a expediat în adresa Primăriei comunei Malinovscoe, raionul Rîșcani cererea nr. 22, prin care au fost solicitate informații referitor la contractele de arendă încheiate între fostul proprietar Boris Romanciuc și terțe persoane.

La data de 21 aprilie 2021, SRL „Darurile Basarabiei” a recepționat de la Primăria comunei Malinovscoe, raionul Rîșcani scrisoarea nr.02/37-62 din 20 aprilie 2021, prin care a fost informată despre aceea că la Primăria comunei Malinovscoe sunt înregistrate contracte încheiate între SRL „Agroukrprod-RM” și Boris Romanciuc, între SRL „Agroukrprod-RM” și Maria Colenchivskaia și între SRL „Agroukrprod-RM” și Anna Chiciuc, după cum urmează: contract de arendă cu nr. 212, 222, 355, 356, 361, 362, 363, 364 și că terenurile sunt folosite de SRL „Agroukrprod-RM” începând cu anul 2016, și că contractele de arendă menționate sunt încheiate din 1 noiembrie 2019 pe un termen de 5 ani, care expiră la data de 31 octombrie 2024.

Urmare a studierii conținutului contractelor de arendă, societatea reclamantă a aflat despre condițiile acestor contracte. Astfel, conform pct. 5 din contractul nr. 355 din 10 decembrie 2019 plata pentru arendă urmează a fi achitată anual până la data de 15 noiembrie a fiecărui an.

În condițiile în care SRL „Darurile Basarabiei” a devenit proprietar a bunurilor imobile în luna iulie-august 2020 (luna înregistrării la OCT) plata prețului pentru arendă în baza contractelor de arendă nr. 212, 222, 355, 356, 361, 362, 363, 364 încheiate din 1 noiembrie 2019 urma a fi efectuat către SRL „Darurile Basarabiei”, deoarece conform dispozițiilor art. 1288 alin. (3) din Codul civil, contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locuțiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform prevederilor art. 1276 alin. (1) din Codul civil, dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în

drepturile și obligațiile care decurg din locuțiune dacă locuțiunea este opozabilă terțului.

Consideră că în temeiul normelor citate supra, în calitate de subiect terț, care într-un final l-a subrogat în drepturi pe Boris Romanciuc, Maria Colenchivskaia și Anna Chiciuc, compania reclamantă urma să recepționeze în anul 2020 de la compania SRL „Agroukrprod-RM” plata pentru arenda terenurilor în baza contractelor de arendă nr. 212 din 18 iunie 2016, nr. 222 din 18 iunie 2016, nr.355 din 10 decembrie 2019, nr.356 din 10 decembrie 2019, nr. 361 din 1 noiembrie 2019, nr.362 din 10 decembrie 2019, nr.363 din 10 decembrie 2019, nr.364 din 10 decembrie 2019.

Conform calculelor efectuate suma datorată de SRL „Agroukrprod-RM” în baza contractelor de arendă din 10 decembrie 2019 este în mărime de 87 300 lei conform următorului calcul: 1 cotă = 1 800 lei (47 terenuri x 1 800 lei = 84 600 lei - 1 teren 0, 9203 ha = 50% din 1 cotă = 900 lei -1 teren 0, 7443 ha = 50% din 1 cotă = 900 lei 1 teren 0, 4915 ha = 25% din 1 cotă = 450 lei 1 teren 0, 3417 ha = 25% din 1 cotă= 450 lei . Total pentru 51 terenuri = 87 300 lei.

În aceste condiții în baza dispozițiilor art. 1282 alin. (1) din Codul civil, SRL „Darurile Basarabiei” cere rezoluțiunea contractelor de arendă nr. 212, 222, 355, 356, 361, 362, 363, 364 încheiate între SRL „Agroukrprod-RM” și Boris Romanciuc între SRL „Agroukrprod-RM” și Maria Colenchivskaia și între SRL „Agroukrprod-RM” și Anna Chiciuc, pe motiv de neachitare a plății pentru arenda terenurilor pe parcursul a 3 luni de zile (din 15 noiembrie 2020 și până la data de 23 iunie 2021 au trecut deja 7 luni de zile) și prevederile art.1282 alin. (1) din Codul civil, locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul: c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

La data de 22 aprilie 2021 SRL „Darurile Basarabiei” a expediat în adresa SRL „Agroukrprod-RM” reclamație/declarație nr. 39 din 22 aprilie 2021, prin care a informat că nu a executat obligațiile de a achita plata pentru arenda terenurilor și despre rezoluțiunea contractelor de arendă nr.212 din 18 iunie 2016, nr.222 din 18 iunie 2016, nr.355 din 10 decembrie 2019, nr.356 din 10 decembrie 2019, nr. 361 din 1 noiembrie 2019, nr.362 din 10 decembrie 2019, nr.363 din 10 decembrie 2019, nr.364 din 10 decembrie 2019 încheiate între SRL „Agroukrprod-RM” și fostul proprietar Boris Romanciuc, invocând că neexecutarea obligației este esențială și privează în mod substanțial creditorul SRL „Darurile Basarabiei” de ceea ce se putea aștepta în baza contractului.

S-a invocat și faptul că, în conformitate cu dispozițiile art. 921 din Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante, corespunzător prin reclamația/declarația nr.39 din 22 aprilie 2021, SRL „Darurile Basarabiei” a informat compania SRL „Agroukrprod-RM” despre rezoluțiunea contractelor de arendă nr. 212, 222, 355, 356, 361, 362, 363, 364 încheiate între SRL „Agroukrprod-RM” și fostul proprietar Boris Romanciuc, între SRL „Agroukrprod-RM” și fostul proprietar Maria Colenchivskaia și între SRL „Agroukrprod-RM” și fostul proprietar Anna Chiciuc.

La fel, s-a invocat că SRL „Agroukrprod-RM” este în întârziere și urmează să achite SRL „Darurile Basarabiei” dobândă de întârziere calculată în baza art.942 din Codul civil. Dobânda de întârziere urmează a fi calculată pentru perioada 16

noiembrie 2020 – 23 iunie 2021 din suma de 87 300 lei, astfel, suma dobânzii de întârziere calculată este în mărime de 6 138,98 de lei.

Totodată, prin notificarea din 9 februarie 2021, SRL „Agroukrprod-RM” a fost informată despre noul preț a arendei care este de 3 500 lei pentru un hectar, și în condițiile în care aceasta posedă și folosește în continuare cele 51 de terenuri agricole fără a achita plata pentru arendă, SRL „Darurile Basarabiei” în calitate de proprietar, solicită achitarea/încasarea forțată a arendei pentru anul 2021.

Conform calculelor efectuate suma datorată cu titlu de plată pentru de arenda terenurilor în anul 2021 este în mărime de 168 750 lei.

În vederea soluționării situației privind plata arendei pentru anul 2021 pe cale extrajudiciară, la 6 decembrie 2021 a expediat în adresa SRL „Agroukrprod-RM” reclamația/notificarea nr.23 2021, prin care a solicitat achitarea în termen de 7 zile a plății arendei pentru anul 2021 în sumă totală de 168 750 lei. Însă, SRL „Agroukrprod-RM” nu a oferit un răspuns și nici nu a achitat suma de 168 750 lei.

Prin hotărârea din 26 ianuarie 2022 a Judecătoria Drochia, sediul Rîșcani, cererea de chemare în judecată depusă SRL „Darurile Basarabiei” împotriva SRL „Agroukrprod-RM”, intervenient accesoriu Romanciuc Boris, cu privire la rezilierea contractelor de arendă, încasarea datoriei la plata de arendă și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca neîntemeiată.

S-a încasat de la SRL „Darurile Basarabiei” în beneficiul SRL „Agroukrprod-RM”, suma de 7 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, ca fiind necesare și rezonabile.

La 27 ianuarie 2022, SRL „Darurile Basarabiei” a declarat apel, solicitând casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Bălți, s-a respins apelul declarat de SRL „Darurile Basarabiei” și s-a menținut hotărârea din 26 ianuarie 2022 a Judecătoria Drochia, sediul Rîșcani.

În motivarea deciziei, Colegiul instanței de apel, având în susținere prevederile art. 1276 alin. (1), (2),(3), art.1288 din Codul civil, a conchis că instanța de fond just a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea înaintată, or, SRL „Agroukrprod-RM” s-a folosit cu bună credință de drepturile sale ce decurg din relațiile de arendă cu SRL „Darurile Basarabiei”.

Colegiul a menționat că solicitarea SRL „Darurile Basarabiei” de majorare a plății de arendă și încasarea, în mod forțat, a plății de arendă, nu este întemeiată, or, înstrăinarea bunului închiriat a avut loc după încheierea contractului de locațiune, atunci contractul își păstrează valoarea sa. În această situație, terțul care a devenit proprietarul bunului închiriat se subrogă locatorului în drepturile și obligațiunile care decurg din locațiune.

Modificarea condițiilor contractului de arendă, prin majorarea plății de arendă stabilite anterior, poate avea loc prin acordul comun al părților, care în cazul dat lipsește, urmând a fi executate condițiile de plată stabilite la încheierea contractelor.

La 12 august 2022, prin intermediul poștei, SRL „Darurile Basarabiei” a declarat recurs împotriva deciziei din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri noi, prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

În motivarea recursului, a invocat că hotărârile instanței de fond și de apel sunt neîntemeiate și ilegale, în legătură cu care fapt urmează a fi casate, în baza

temeiurilor prevăzute de art. 432 alin. (2) lit. a), b) și c) și alin. (4) din Codul de procedură civilă.

A susținut că instanțele ierarhic inferioare au refuzat să motiveze de ce au fost respinse argumentele și probele prezentate de SRL „Darurile Basarabiei” care confirmă faptul că SRL „Agroukrprod-RM” nu a efectuat achitățile pentru arendă în anii 2019-2021 față de Maria Colenchivskaia și Anna Chiciuc și nici față de SRL „Darurile Basarabiei” și că SRL „Agroukrprod-RM” nu a avea dreptul de a efectua careva plăți pentru arenda terenurilor agricole pentru anii agricoli 2020, 2021, 2022 în raport cu Boris Romanciuc.

La fel, instanțele ierarhic inferioare au refuzat să motiveze de ce au fost respinse argumentele și probele prezentate de SRL „Darurile Basarabiei” în privința exercitării dreptului din partea SRL „Darurile Basarabiei” de a cere modificarea cuantumului plăților pentru arenda terenurilor în baza prevederilor 1263 din Codul civil și de ce aceste cerințe sunt neîntemeiate,

Totodată, a invocat că probele au fost apreciat arbitrar.

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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost comunicată reprezentantului companiei recurente la 18 iulie 2022, prin intermediul poștei electronice (f.d.27-27verso), iar recursul a fost declarat la 12 august 2022, în termen.

În conformitate cu art. din 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.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin referința depusă la 18 octombrie 2022, reprezentantul intimatului Boris Romanciuc, avocatul Angela Procopciuc, a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

La fel, prin referința din 18 octombrie 2022, SRL „Agroukrprod-RM” a solicitat declararea recursului drept inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat de SRL „Darurile Basarabiei”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

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

d i s p u n e:

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „Darurile Basarabiei”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh