

Dosarul nr. 2rac-208/2022
2-20087630-01-2rac-05092022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: L. Mitrofan)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: L. Pruteanu, I. Țurcan, I. Cotruță)

DECIZIE

14 decembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitate „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei, și

la cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspunderea Limitată „AMG-Agro Management Grup” împotriva Primarului general și Consiliului mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei,

împotriva deciziei din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 23 iulie 2020, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii au indicat că la data de 12 ianuarie 2018, între Primăria mun. Chișinău, ca proprietar (arendator) și SRL „AMG-Agro Management Grup”, ca arendaș, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 a lotului de pământ cu suprafața de 0,1491 ha din str. Mihai Viteazu 11, mun. Chișinău având la bază decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din 22 decembrie 2017.

Conform punctului 2 al contractului vizat, pârâtul și-a asumat obligația față de proprietar de a achita plăți pentru arenda funciară prin virament cu anticipație și nu mai târziu de data de 12 ianuarie a fiecărui an.

Reclamanții au indicat că la momentul adresării cu acțiune în instanță, se atesta neonorarea obligațiilor de achitare a arende funciare anuale pentru perioada 12 ianuarie 2019 – 12 ianuarie 2021, ceea ce constituia suma de 17 782 de lei.

Au mai menționat că conform pct. 3.2.2 lit. a) din contractul de arendă funciară sus-numit, în cazul neonorării obligațiilor sale pecuniare rezultate din contract, pârâtul va fi obligat la plata unei penalități pentru fiecare zi a depășirii termenului stabilit pentru achitarea arende, care constituia suma de 3 200 de lei, or

debitorul era obligat să repare prejudiciul cauzat creditorului ca urmare a neexecutării obligației pecuniare asumate, una dintre modalitățile de compensare a prejudiciului fiind stabilirea în contract de către părți a penalităților de întârziere.

Totodată, în virtutea pct. 3.1.1 din contract, proprietarul s-a obligat contractual să transmită terenul în natură la timp conform actului de predare-preluare anexat, iar conform pct. 3.2.2 arendașul și-a asumat obligațiunea de achitare a arendeii în volumul, termenele și ordinea prevăzută în contract. Pârâtul, însă, nu a executat obligația contractuală asumată.

Au indicat că este cert faptul neonorării obligațiunilor contractuale de către pârât, precum nici nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație, acumulând față de reclamant o datorie totală de 20 982 de lei.

Reclamantii au susținut că au întreprins măsuri de soluționare prealabilă a litigiului, prin reclamația expediată cu nr. 01/1-08-390 din 20 februarie 2020, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care cu regret au rămas fără executare.

Au solicitat încasarea din contul pârâtului a sumei de 17 782 de lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului proprietate municipală și a sumei de 3 200 de lei ce reprezintă penalitatea.

Ulterior, reprezentantul reclamantului a depus cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitată încasarea din contul pârâtului suma de 26 673 de lei ca datoria pentru folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada 12 ianuarie 2019 – 12 ianuarie 2022.

La 07 iulie 2021, SRL „AMG-Agro Management Grup” a înaintat cerere reconvențională, prin care a solicitat restituirea în mod solidar de la Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău a sumei de 8 891 de lei cât și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 267 de lei.

În motivarea acțiunii reconvenționale au menționat că la 12 ianuarie 2018 între Primăria mun. Chișinău și SRL „AMG-Agro Management Grup” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 a lotului de pământ cu suprafața de 0,1491 ha din str. Mihai Viteazul 11, mun. Chișinău, având la bază decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din 22 decembrie 2017.

Au indicat că pentru anul 2018 SRL „AMG-Agro Management Grup” și-a onorat obligațiile contractuale achitând la 02 februarie 2018 plata pentru arendă în mărime de 8 891 de lei, conform ordinului de plată nr. 44.

SRL „AMG-Agro Management Grup” a menționat că la 15 martie 2018, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus o cerere de chemare în judecată, în ordinea contenciosului administrativ, împotriva Consiliului mun. Chișinău, SRL „AMG-Agro Management Grup” și Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din 22 decembrie 2017 și a contractului de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018.

Prin hotărârea din 08 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, la 03 februarie 2021 Curtea de Apel Chișinău a admis apelul Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a casat hotărârea din 08 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și a pronunțat o nouă hotărâre prin care acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva

Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, SRL „AMG-Agro Management Grup”, Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea actului administrativ și contractului de arendă s-a admis și s-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din data de 22 decembrie 2017. Prin decizia suplimentară din 10 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost anulat și contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „AMG-Agro Management Grup”.

Prin încheierea din 12 mai 2021 a Curții Supreme de Justiție a fost respins recursul Consiliului mun. Chișinău și menținute deciziile Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2021 și 10 februarie 2021.

Astfel, a remarcat că actul juridic (contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018) în baza căruia a fost efectuată achitarea pentru anul 2018 a fost declarat nul de către instanța de judecată și o ulterioară achitare nu mai poate avea loc.

La 11 martie 2021, SRL „AMG-Agro Management Grup” a înaintat o reclamație Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău prin care a solicitat restituirea sumei de 8 891 de lei, or, prin răspunsul nr. 01/1-08-1907 din 11 iunie 2021 reclamația a fost respinsă.

Prin hotărârea din 01 decembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei, ca neîntemeiată. S-a admis parțial cererea reconvențională depusă de SRL „AMG-Agro Management Grup” împotriva Primarului general, Consiliul mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei. S-a încasat din contul Consiliului mun. Chișinău în contul SRL „AMG-Agro Management Grup” suma de 8891 de lei cu titlu de datorie și suma de 270 de lei cu titlul de taxă de stat. În rest, cererea de chemare în judecată s-a respins ca neîntemeiată.

Invocând netemeinicia hotărârii primei instanțe, la 17 decembrie 2021, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au declarat apel, solicitând casarea integrală a hotărârii cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii inițiale și respingere a acțiunii reconvenționale.

Prin decizia din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău. S-a menținut hotărârea din 01 decembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei și cererea reconvențională depusă de SRL „AMG-Agro Management Grup” împotriva Primarului general al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei, fără modificări.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 219 Cod Civil (în vigoare până la 01.03.2019), art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, în coroborare cu actele cauzei, Colegiul a menționat că scopul instituției puterii lucrului judecat rezidă în crearea unei stabilități și bune funcționări a circuitului civil, fiind totodată o expresie a principiului securității raporturilor juridice, care presupune că atunci când instanțele judecătorești dau o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor să nu mai poată fi pusă în discuție.

În lumina principiului autorității de lucru judecat, instanța a reținut că o hotărâre judecătorească, prin care s-au stabilit faptele enunțate, cât și constatările reținute în mod irevocabil, se bucură de prezumția absolută de adevăr și nu pot fi contrazise printr-o altă hotărâre. Răsturnarea puterii lucrului judecat, printr-o reluare a judecării într-o nouă acțiune între părți, determină o instabilitate a raporturilor juridice civile, care, odată stabilite printr-o hotărâre judecătorească cu caracter irevocabil, intră în sfera raporturilor de ordine publică, pe care părțile nu o pot modifica nici în situația în care ar exista acordul lor.

Colegiul a relevat că faptele stabilite în decizia din 03 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău și decizia suplimentară din 10 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, menținute prin încheierea din 12 mai 2021 a Curții Supreme de Justiție, ce vizează nulitatea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din data de 22 decembrie 2017 și a contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „AMG-Agro Management Grup” constituie temei justificativ pentru respingerea pretențiilor înaintate de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău privind încasarea plăților pentru arendă și a penalității.

Astfel, având în vedere că actul juridic civil, în temeiul căruia se solicită încasarea sumelor, a fost declarat nul printr-o decizie irevocabilă, prin aplicarea principiului *quod nullum est, nullum prodebet effectum*, instanța de apel a ajuns la concluzia privind netemeinicia cererii de chemare în judecată depuse de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău.

Cu referire la acțiunea reconvențională înaintată de SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la restituirea sumei achitate cu titlu de arendă în mărime de 8 891 de lei, Colegiul a considerat-o întemeiată, în condițiile în care contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018 a fost declarat nul de către instanța de judecată.

În contextul pretențiilor deduse judecării raportate la efectele nulității actului juridic, instanța de apel a precizat că dacă actul juridic a fost executat, în tot sau în parte, până în momentul declarării nulității, aplicarea nulității înseamnă desființarea retroactivă a actului juridic, precum și restituirea, reciprocă sau, după caz, unilaterală, a prestațiilor efectuate în temeiul aceluia act.

Prin urmare, prin efectul principiului *restitutio in integrum*, Colegiul a apreciat ca fiind justă soluția instanței de fond privind admiterea pretenției SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la restituirea sumei de 8 891 de lei, achitată pentru arenda terenului.

Totodată, Colegiul a respins obiecțiile invocate de către apelanți privind folosirea în continuare de către SRL „AMG-Agro Management Grup” a terenului în mod gratuit, or acestea nu constituie temei de admitere a pretențiilor, în condițiile în care contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018 a fost declarat nul printr-o decizie irevocabilă.

La 10 august 2022, prin intermediul oficiului poștal, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au declarat recurs, prin care au solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate și de respingere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod 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 24 mai 2022 și a expedit-o participanților la proces la 21 iulie 2022, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere (f.d. 177), astfel, recursul declarat la data de 10 august 2022, este 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 copieii 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 prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 06 septembrie 2022 instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței.

Astfel, la 16 septembrie 2022 SRL „AMG-Agro Management Grup” a depus referință și a solicitat a fi declarat inadmisibil recursul.

Prin încheierea din 16 noiembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursurile s-au examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurentul și intimata au avut posibilitate să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse.

Verificând decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii

primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenții nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În debut, Colegiul atestă că înaintând acțiune în instanță împotriva SRL „AMG-Agro Management Grup”, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău, au solicitat încasarea din contul pârâtului a sumei de 26 673 de lei ca datoria pentru folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada 12 ianuarie 2019 – 12 ianuarie 2022.

Totodată, înaintând acțiune reconvențională împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău, SRL „AMG-Agro Management Grup” a solicitat restituirea în mod solidar de la Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău a sumei de 8 891 de lei cât și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 267 de lei.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze prima instanță prin hotărârea din 01 decembrie 2021 a respins cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei, ca neîntemeiată. A admis parțial cererea reconvențională depusă de SRL „AMG-Agro Management Grup” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei. A încasat din contul Consiliului mun. Chișinău în contul SRL „AMG-Agro Management Grup” suma de 8 891 de lei cu titlu de datorie și suma de 270 de lei cu titlul de taxă de stat. În rest, cererea de chemare în judecată s-a respins ca neîntemeiată.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 24 mai 2022 a respins apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău. A menținut hotărârea din 01 decembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva SRL „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei și cererea reconvențională depusă de SRL „AMG-Agro Management Grup”

împotriva Primarului general al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei, fără modificări.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția instanței de apel și primei instanțe este neîntemeiată, deoarece a admis o examinare superficială și arbitrară a litigiului dedus judecării.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 121 Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În sensul art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) - (3) Cod de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Așadar, Colegiul precizează că soluția adoptată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare sunt neîntemeiate, deoarece din textul acestora se reliefează o interpretare eronată a legislației, precum și nu sunt apreciate toate probele importante pentru soluționarea cauzei.

Or, în conformitate cu art. 239 din Codul 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.

Instanța de recurs constată că la data de 12 ianuarie 2018, între Primăria mun. Chișinău, ca proprietar (arendator) și SRL „AMG-Agro Management Grup”, ca arendaș, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 a lotului de

pământ cu suprafața de 0,1491 ha din str. Mihai Viteazu 11, mun. Chișinău, în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din 22 decembrie 2017.

Conform punctului 2 al contractului vizat, pârâtul și-a asumat obligația față de proprietar de a achita plăți pentru arenda funciară prin virament cu anticipație și nu mai târziu de data de 12 ianuarie a fiecărui an, or, SRL „AMG-Agro Management Grup”, nu a efectuat achitări, astfel acumulând datorie față de Consiliul mun. Chișinău.

De altfel, conform pct. 3.2.2 lit. a) din contractul de arendă funciară sus-numit, în cazul neonorării obligațiilor sale pecuniare rezultate din contract, pârâtul va fi obligat la plata unei penalități pentru fiecare zi a depășirii termenului stabilit pentru achitarea arendei.

În virtutea pct. 3.1.1 din contract, proprietarul s-a obligat contractual să transmită terenul în natură la timp conform actului de predare-preluare, iar conform pct. 3.2.2 arendașul și-a asumat obligațiunea de achitare a arendei în volumul, termenele și ordinea prevăzută în contract.

Totodată, actele cauzei denotă pentru anul 2018, SRL „AMG-Agro Management Grup” și-a onorat obligațiile contractuale achitând la 02 februarie 2018 plata pentru arendă în mărime de 8 891 de lei, conform ordinului de plată nr. 44.

Or, la 15 martie 2018, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus o cerere de chemare în judecată, în ordinea contenciosului administrativ, împotriva Consiliului mun. Chișinău, SRL „AMG-Agro Management Grup” și Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din 22 decembrie 2017 și a contractului de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018.

Prin hotărârea din 08 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, la 03 februarie 2021 Curtea de Apel Chișinău a admis apelul Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a casat hotărârea din 08 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și a pronunțat o nouă hotărâre prin care acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, SRL „AMG-Agro Management Grup”, Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea actului administrativ și contractului de arendă s-a admis și s-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 15/21-5 din data de 22 decembrie 2017. Prin decizia suplimentară din 10 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost anulat și contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „AMG-Agro Management Grup”.

Prin încheierea din 12 mai 2021 a Curții Supreme de Justiție a fost respins recursul Consiliului mun. Chișinău și menținute deciziile Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2021 și 10 februarie 2021.

Astfel, la caz Colegiul învederează că conform art. 8 alin. (1) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile, or, în sensul alin. (2) lit. f) al aceluiași articol, drepturile și obligațiile civile apar în urma cauzării de prejudiciu unei alte persoane.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Art. 512 alin. (1) Cod civil, statuează că în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

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

În acord cu art. 572 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 668 alin. (1) Cod civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

Astfel, în sensul art. 875 Cod civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Mai mult, conform art. 876 alin. (1) Cod civil, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Reieșind din normele precitate, Colegiul reiterează că între Consiliul mun. Chișinău, ca locator, și SRL „AMG-Agro Management Grup”, ca locatar, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018, în baza căruia a fost efectuată achitarea pentru anul 2018 a sumei de 8 891 de lei.

Din moment ce contractul de arendă este unul sinalagmatic, iar locatorul și-a îndeplinit obligațiunea de a transmite în locațiune terenul din str. Mihai Viteazul 11, mun. Chișinău a fost întocmit actul de predare-primire a terenului (f.d. 9), și nu a efectuat careva acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, locatarul, la rândul său, este obligat la plata în termenul prevăzut de contract.

În speță, Colegiul învederează că conform Actului de predare-preluare la contractul de arendă nr. 6877/2018 din 12 ianuarie 2018, Consiliul mun. Chișinău a transmis, iar SRL „AMG-Agro Management Grup” a primit terenul indicat în contract, pe care îl folosește până în prezent, ori, la actele cauzei nu se regăsește careva dovezi că terenul a fost restituit proprietarului, chiar dacă decizia și contractul au fost anulate de instanța de judecată, contrar prevederilor art. 219 alin. (2) Cod civil, care statuează că fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Având în vedere cele supra relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că circumstanțele cauzei au fost constatate de instanțele inferioare, însă normele de drept material au fost aplicate eronat, în situația în care după încetarea raporturilor contractuale, SRL „AMG-Agro Management Grup” nu a restituit bunul proprietarului, Consiliul mun. Chișinău are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii.

În astfel de circumstanțe, instanța consideră ca fiind întemeiată pretenția Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău de încasare din contul SRL „AMG-Agro Management Grup”, a sumei de 26 673 de lei ca datorie pentru folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada 12 ianuarie 2019 – 12 ianuarie 2022.

Subsecvent, ca rezultat al celor constate, prin prisma normelor precitate în coroborare cu normele materiale aplicabile speței, se atestă netemeinicia acțiunii reconvenționale.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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 normei precitate, reținând faptul că autoritățile publice la înaintarea acțiunilor în instanță sunt scutite de la plata taxei de stat, în temeiul art. 85 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, Colegiul consideră necesar, urmare a admiterii acțiunii înaintate, de a încasa de la partea care a pierdut procesul, și taxa de stat.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău, urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. (1) lit. b), 445 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 Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău.

Se casează integral decizia din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 01 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitate „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei, și la cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „AMG-Agro Management Grup” împotriva Primarului general și Consiliului mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei, și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitate „AMG-Agro Management Grup” cu privire la încasarea datoriei.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „AMG-Agro Management Grup” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 26 673 (douăzeci mii șase sute șaptezeci și trei) de lei.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „AMG-Agro Management Grup” în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 800,19 (opt sute de lei, 19 bani) de lei.

Se respinge ca neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspunderea Limitată „AMG-Agro Management Grup” împotriva Primarului general și Consiliului mun. Chișinău cu privire la restituirea sumei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Galina Stratulat