

Dosarul nr. 2rac-30/2022  
2-17087945-01-2rac-04022022

Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Central (Sv. Bragarenco)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (L. Pruteanu, A. Malii, I. Dutca)

## DECIZIE

14 decembrie 2022

mun. Chișinău

Colegiul Civil Comercial și de Contencios Administrativ  
lărgit al Curții Supreme de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecători

Maria Ghervas  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Aliona Miron  
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Mustang”, reprezentată de avocatul Cîșlari Ion,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Mustang” împotriva Întreprinderii Mixte „Applum-D.A.B.” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la rezilierea contractului de subarendă și încasarea plății pentru subarenda terenurilor agricole,

împotriva deciziei din 29 septembrie 2021, corectată prin încheierea din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a ț ă :

La 30 noiembrie 2017, SRL „Mustang” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎM „Applum-D.A.B.” SRL cu privire la rezilierea contractului de subarendă, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată prin care a solicitat rezilierea contractului de subarendă nr. 1 din 01 octombrie 2011, încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, încasarea sumei de 156 126 de lei, pentru ultimii 3 ani (2015-2017) cu titlu de plată pentru subarendă și compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat care a fost achitată la depunerea acțiunii în sumă de 4 684 lei.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 01 octombrie 2011, între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a fost încheiat contractul de subarendă în agricultură sub nr. 1, în baza căruia SRL „Mustang”, în calitate de arendaș al terenurilor cu destinație agricolă, deținute conform contractelor dearendă, conform actului de predare-preluare, a transmis ÎM „Applum-D.A.B.” SRL în subarendă terenurile cu destinație agricolă, pe un termen de 29 ani, cu suprafața totală de 39,8272 ha, iar ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a preluat terenurile pentru cultivarea

plantației multianuale și a altor culturi agricole.

Reclamantul a menționat că, pentru folosirea terenurilor subarendate, ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, s-a obligat să achite în perioada ianuarie - octombrie a fiecărui an, plată anuală de subarendă, în cuantum fix, sau cu acordul ambelor părți în bani, luându-se ca bază prețul de piață la momentul achitării după cum urmează: grâu – 12 165 kg sau 24 330 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3 132 kg sau 6 264 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1 787 kg sau 7 148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb - 2,1 ha sau 12 600 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; grâu, pentru livadă – 600 kg sau 1 200 de lei, cu prețul de unitate 2 lei.

Reclamantul a indicat că și-a onorat obligațiunile contractuale și a transmis terenurile menționate în folosința ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, însă pârâtul nu și-a îndeplinit obligațiunile sale contractuale și nu a achitat plata de subarendă în conformitate cu condițiile contractuale, acumulând o datorie pentru perioada de șase ani (2012-2017), după cum urmează: 72 990 kg de grâu sau 145 980 de lei, 18 792 kg de orz sau 37 584 de lei, 10 722 kg de răsărită sau 42 888 de lei, 12,6 ha de porumb sau 75 600 de lei, 3 600 kg de grâu pentru livadă sau 7 200 de lei.

Reclamantul a precizat că, având în vedere încălcarea gravă a condițiilor contractuale de către pârât, neachitarea plății pentru subarendă, în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, a fost înaintată pârâtului reclamație, care a rămas fără răspuns.

Prin hotărârea din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Mustang” împotriva ÎM „Applum-D.A.B.” SRL.

S-a reziliat contractul de subarendă nr. 1 din 01 octombrie 2011 încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, înregistrat la OCT Ștefan Vodă, cu obligarea ÎM „Applum-D.A.B.” SRL să restituie SRL „Mustang” terenurile subarendate.

S-a încasat de la ÎM „Applum-D.A.B.” SRL în beneficiul SRL „Mustang” suma de 154 626 de lei, ce constituie valoarea bănească a datoriei plății subarendei în agricultură pentru perioada anilor 2015 - 2017 și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat, achitată la depunerea acțiunii în sumă de 4 639 lei.

La 26 iulie 2019, ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, reprezentată de avocatul Pavel Cotruță, a declarat apel nemotivat, iar la 24 februarie 2020 a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Prin decizia din 26 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel declarată de ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, reprezentată de avocatul Pavel Cotruță și menținută hotărârea din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central.

Prin decizia din 07 aprilie 2021 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, reprezentată de avocatul Pavel Cotruță, casată decizia din 26 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău și remisă cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Rejudecând cauza în ordine de apel Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 29 septembrie 2021 a admis cererea de apel declarată de ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, reprezentată de avocatul Pavel Cotruță și a casat hotărârea din 16 iulie 2019 a

Judecătoria Căușeni, sediul Central, fiind emisă o hotărâre nouă de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a stabilit că, în conformitate cu prevederile clauzelor contractului de subarendă nr. 1 din 01 octombrie 2011, la pct. 8, părțile au stabilit, de comun acord că, plata pentru folosirea terenurilor subarendate, urmează a fi efectuată de către subarendaș în natură, până la sfârșitul anului agricol în quantum fix, sau, cu acordul părților, în sumă bănească, luându-se ca bază prețul de piață la momentul achitării.

Prin cererea de chemare în judecată, SRL „Mustang”, solicită rezilierea contractului de subarendă menționat și încasarea plății pentru subarenda terenurilor agricole, în sumă de 156 126 lei, calculată pentru anii 2015 – 2017, invocând neexecutarea obligațiilor de plată de către ÎM „Applum-D.A.B.” SRL.

Curtea de Apel Chișinău a remarcat că, conform prevederilor pct. 8 din contractul de subarendă, părțile au stabilit că modalitatea de plată pentru subarenda terenurilor agricole, poate fi schimbată din achitarea în natură, în quantum fix în sumă bănească, doar prin acordul părților semnate. La materialele cauzei, un astfel de acord, semnat de către ambele părți, lipsește.

De asemenea, actele cauzei denotă că, ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a efectuat achitățile pentru subarenda terenurilor agricole primite în gestiune în temeiul contractului de subarendă, direct către proprietarii terenurilor agricole, fapt ce se confirmă prin informația desfășurată a achităților plăților pentru arenda terenurilor agricole.

Totodată, instanța de apel a invocat că o dovadă care ar confirma că, SRL „Mustang” și-ar fi onorat obligațiile în termen și în volum deplin față de proprietarii terenurilor, instanței de judecată nu a fost prezentată. Astfel, subarendașul, ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, a acoperit integral toate obligațiile de plată direct proprietarilor de terenuri agricole subarendate, în volumul și valoarea cărora este identică și echivalentă cu obligațiile de plată pentru arenda a acesteia. În acest sens, pretenția cu privire la rezilierea contractului de arenda a fost respinsă.

Cu referire la solicitarea de încasare a sumei de 156 126 de lei cu titlu de datorie pentru plată de subarendă a terenurilor agricole, aceasta fiind respinsă, deoarece s-a stabilit cu certitudine că SRL „Applum-D.A.B.” și-a executat obligațiile de plată.

La 01 februarie 2022, SRL „Mustang”, reprezentat de avocatul Cîșlari Ion, a declarat recurs prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel, cu emiterea unei hotărâri noi prin care să fie menținută hotărârea instanței de fond.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a omis să se pronunțe și să dea apreciere motivelor, argumentelor invocate în referința depusă de către SRL „Mustang” asupra cererii de apel înaintate de către ÎM „Applum-D.A.B.” împotriva hotărârii instanței de fond, precum și a argumentelor și răspunsurilor părților expuse în cadrul dezbaterilor judiciare. Lecturând motivarea actului judecătoresc contestat, recurentul indică la o contradicție între soluția pronunțată de către instanța de apel și cadrul normativ indicat. Cadrul legal stabilit este incomplet, astfel, a fost aplicată legea care nu trebuia să fie aplicată și interpretată în mod eronat legea, fără o analiză amplă a circumstanțelor cauzei și fără o raportare clară la cadrul legal pertinent.

Recurentul a menționat că, instanța de apel nu a dat nici o calificare, raportului material litigios stabilit, însă din cauza înțelegerii greșite a sensului normelor indicate, a formulat o concluzie greșită și contrară acestor norme cu privire la natura juridică a litigiului, circumstanțelor determinante ale cauzei, cu referire la drepturile și obligațiile contractuale ale părților ce rezultă din contractul de subarendă, în parte, asupra modului de executare a obligației de plata a subarendeii, locului, termenului, modului executării acesteia.

Recurentul consideră arbitrară concluzia instanței de apel precum că SRL „Mustang” nu a făcut dovada plății arendeii către proprietarii de terenuri la direct, fiind un aspect ce depășește obiectul și natura litigiului, raportul obligațional, natura obligațională, stabilită între părțile din litigiu și anume obiectul cauzei fiind raportul ce rezultă din contractul de subarendă și nu de arendă.

Recurentul susține că instanța de apel vădit a depășit limitele obiectului litigiului, prin pronunțarea directă asupra unor obligații contractuale ale SRL „Mustang” față de terți, fără a cunoaște și a supune analizei și aprecierii, clauzele contractuale între aceste părți, termenele și modalitatea de executare, fără a pune la cunoștință și fără a asculta opinia terților - proprietarilor de terenuri, persoane ce nu sunt parte la raportul obligațional stabilit în baza contractului de subarendă între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL.

Recurentul consideră contrară circumstanțelor cauzei, naturii litigiului, cadrului normativ aplicabil și arbitrară, constatarea instanței de apel că subarendașul, în persoana ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, a acoperit integral toate obligațiunile de plată direct proprietarilor de terenuri agricole subarendate, volumul și valoarea cărora este identică și echivalentă cu obligațiile de plată pentru arenda acesteia din care motiv pretenția cu privire la rezilierea contractului de arendă urmează a fost respinsă or, nu se atestă neexecutarea obligațiilor de plată de către intimat.

Recurentul a invocat că nu a permis executarea obligațiunilor sale față de proprietarii de terenuri de plată a arendeii din contul efectuării plății pentru subarendă de către ÎM „Applum-D.A.B.” SRL către SRL „Mustang” or, la materialele cauzei, la contractul de subarendă încheiat între părți nu există un careva acord adițional în sensul menționat, fapt confirmat și de către reprezentantul intimatului că un asemenea acord lipsește.

În acest context recurentul susține că contrar probelor administrate, este neîntemeiat argumentul instanței de apel că volumul și valoarea obligațiilor de plată a SRL „Mustang” față de proprietarii de terenuri arendate este identică și echivalentă cu obligațiunile de plată pentru subarendă a ÎM „Applum-D.A.B.” SRL față de SRL „Mustang”.

În opinia recurentului sunt greșite și arbitrare concluziile instanței de apel cu referire la respingerea pretenției privind încasarea sumei în cuantum de 156 126 de lei cu titlu de datorie pentru plata de subarendă a terenurilor agricole, transmise în subarendă, având în vedere subsecvența acestei pretenții.

Recurentul relatează că aprecierea greșită și arbitrară de către instanța de apel, a punctului 8 al contractului de subarendă nr. 1 din 01 octombrie 2011, reieșind din argumentele deja precizate supra, cât și din motivul că necesitatea prezenței unui acord semnat între părți pentru a fi schimbată modalitatea de plată din natură în cuantum fix în sumă bănească, este valabilă în condițiile când ipotetic obiectul

litigiului ar fi anume modalitatea de executare a obligațiilor, executate într-un mod care nu satisface o parte sau contravine condițiilor contractului.

La 04 februarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copia cererii de recurs depusă de către SRL „Mustang”, reprezentat de avocatul Cișlari Ion, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 147, vol. II).

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 29 septembrie 2021, iar la 23 decembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, a expediat în adresa participanților la proces decizia motivată (f.d. 121, vol. II).

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.

Recursul a fost declarat la 01 februarie 2022, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art. 434 din Codul de procedură civilă.

Prin referința depusă la 21 martie 2022, ÎM „Applum-DAB” SRL, reprezentată de avocatul Victor Mocanu, a solicitat declararea inadmisibilă a recursului depus de SRL „Mustang”, reprezentat de avocatul Cișlari Ion.

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 06 iulie 2022 a Curții Supreme de Justiție a fost considerat admisibil recursul declarat de către SRL „Mustang”, reprezentată de avocatul Cișlari Ion, împotriva deciziei din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și transmis Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție pentru a fi examinat în fond.

În corespundere cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Astfel, Colegiul lărgit 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.

La caz, circumstanțele cauzei prezentate de părți și determinate de instanțele de judecată în fazele procesuale anterioare denotă, în special, următoarele.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, la 01 octombrie 2011, între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a fost încheiat contract de subarendă a terenurilor agricole nr. 1, în baza căruia SRL „Mustang”, în calitate de arendaș al terenurilor agricole deținute în temeiul contractelor dearendă, indicate în actul de predare-preluare, a transmis ÎM „Applum-D.A.B.” SRL în subarendă terenurile agricole, pe un termen de 29 ani, cu suprafața totală de 39,8272 ha, iar ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a preluat terenurile pentru cultivarea plantației multianuale și a altor culturi agricole.

Prin cererea de chemare în judecată, SRL „Mustang” a solicitat rezilierea

contractului de subarendă a terenurilor agricole nr. 1 din 01 octombrie 2011 încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, înregistrat la OCT Ștefan Vodă, cu obligarea ÎM „Applum-D.A.B.” SRL de a restitui SRL „Mustang” terenurile subarendate și încasarea de la ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a sumei de 156 126 de lei, ce constituie valoarea bănească a datoriei plății subarendeii în agricultură pentru perioada anilor 2015-2017 și a taxei de stat în sumă de 4684 de lei.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, dispunând rezilierea contractului de subarendă a terenurilor agricole nr. 1 din 01 octombrie 2011, încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, înregistrat la OCT Ștefan Vodă, cu obligarea ÎM „Applum-D.A.B.” SRL de a restitui SRL „Mustang” terenurile subarendate și încasând de la ÎM „Applum-D.A.B.” SRL în beneficiul SRL „Mustang” suma de 154 626 de lei, ce constituie valoarea bănească a datoriei plății subarendeii în agricultură pentru perioada anilor 2015-2017 și taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 4639 de lei.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, reprezentată de către avocatul Pavel Cotruță, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Prin decizia din 07 aprilie 2021 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, casată decizia din 26 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău și remisă cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Rejudecând cauza în ordine de apel Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 29 septembrie 2021 a admis cererea de apel declarată de ÎM „Applum-DAB” SRL, reprezentată de avocatul Pavel Cotruță și a casat hotărârea din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central, fiind emisă o hotărâre nouă de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Examinând recursul declarat de SRL „Mustang”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei din 29 septembrie 2022, corectată prin încheierea din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central, din următoarele considerente.

În temeiul art. 432 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

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 hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că, instanța de apel adoptat o soluție greșită, neîntemeiată.

Potrivit art. 3 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003 (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), în Republica Moldova, relațiile de arendă în agricultură sînt reglementate de Codul civil, de Codul funciar, de prezenta lege, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

Așadar, instanța de recurs consideră oportun de a reitera la caz prevederile art. 514 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), care statuează că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 572 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 916 alin. (1), (3), (4) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), plata arendei se face în natură, în bani sau în natură și în bani, potrivit acordului dintre părți, și se execută în termenul și în locul stabilit în contract. Arenda în natură se stabilește într-o cantitate determinată de produse sau într-un procent din producție. Produsele cu care se plătește arenda se stabilesc de părți în funcție de specificul activității agricole și de zonă. Termenele și locul de plată în natură a arendei se stabilesc de părți, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii lor.

Prin urmare, efectul general al oricărei obligații este de a da creditorului dreptul de a obține de la debitor îndeplinirea exactă a prestației la care s-a obligat. De esența acestui principiu este faptul că obligațiile se consideră executate în mod corespunzător, dacă sunt respectate toate condițiile prevăzute în actul din care au luat naștere, precum ar fi cele privitoare la obiectul, subiectele, locul, timpul și modul de executare. Condițiile, cărora trebuie să corespundă executarea obligațiilor sunt determinate de lege sau contract. Buna-credință este o cerință legală, potrivit căreia părțile contractante trebuie să-și execute obligațiile asumate astfel încît efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale.

Drept temei al înaintării acțiunii de reziliere a contractului de subarendă, reclamantul SRL „Mustang” a invocat că, ÎM „Applum-D.A.B.” SRL nu și-a executat cu diligență obligațiile contractuale.

În accepțiunea art. 747 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. La reziliere, art. 734, 735, 737, 741– 746 se aplică în modul corespunzător.

Potrivit prevederilor art. 733 al aceluiași cod, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decît în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Dispoziția art. 735 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019) prevede că, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Potrivit art. 737 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte, iar dacă prestația este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Prevederi similare se regăsesc și în art. 14 alin. (1) lit. b) și (5) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 (în redacția în vigoare până la 01.03.2019).

Astfel, potrivit normei enunțate, contractul de arendă se reziliază prin hotărâre a instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale specificate la alin.(3) și (4). Partea contractantă care intenționează să rezilieze contractul de arendă înștiințează în scris partea cealaltă cu cel puțin 3 luni înainte de recoltare.

Prin urmare, atât norma generală – art. 737 din Codul civil, cât și norma specială – art. 14 alin. (1) și (5) din Legea cu privire la arenda în agricultură (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), stipulează expres că, pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, rezilierea operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte.

Conform pct. 8 din contractul de subarendă a terenurilor agricole nr. 1 încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL la 01 octombrie 2011, părțile au convenit că, pentru folosirea terenurilor subarendate, subarendașul achită în natură pînă la sfîrșitul anului agricol plata anuală de subarendă în cuantum fix sau cu acordul ambelor părți în bani luîndu-se ca bază prețul de piață la momentul achitării după cum urmează: grîu - 12165 kg sau 24330 lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 lei, cu prețul de unitate 4 lei; popușoi - 2,1 ha sau 12600 lei, cu prețul de unitate 2 lei; grîu (livada) - 600 sau 1200 lei, cu prețul de unitate 2 lei.

Potrivit pct. 12 lit. b) din contractul menționat supra, arendașul este în drept să inițieze modificarea sau rezilierea prezentului contract, numai în condițiile prevăzute de Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003 și a contractului menționat.

Totodată, în pct. 18 și pct. 24 al aceluiași contract, părțile au stipulat că, contractul poate fi reziliat înainte de expirarea termenului de valabilitate prin acordul comun al părților semnatare sau prin hotărârea instanțelor judecătorești la cererea uneia din părți, numai în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale asumate.

În cazul imposibilității rezolvării divergențelor pe cale amiabilă, ce ține de executarea prezentului contract acestea se vor soluționa în instanța de judecată competentă.

De asemenea, se atestă că la 01 octombrie 2011, SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL au semnat actul de predare - preluare a terenurilor agricole subarendate pe un termen de 29 ani, care este parte integrală a contractului de subarendă în agricultură nr. 1 încheiat la 01 octombrie 2011 între SRL „Mustang” în calitate de arendaș al terenurilor agricole deținute în temeiul contractelor de arendă și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL (f.d. 11 – 13, vol. I).

Potrivit pct. 15 lit. d) din contractul de subarendă, subarendașul este obligat să achite plata de subarendă în termenul prevăzut la capitolul IV al prezentului contract.

În această ordine de idei, Colegiul lărgit reține că, prin semnarea actului de predare - preluare a terenurilor agricole subarendate, SRL „Mustang” și-a onorat întru totul obligația ce rezidă din obiectul contractului, prin transmiterea în natură a terenurilor ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, care la rândul său le-a recepționat.

De altfel, la caz, s-a mai stabilit că având în vedere că ÎM „Applum-D.A.B.” SRL nu și-a onorat obligațiile sale contractuale, la 17 octombrie 2017, SRL „Mustang” a expediat acestuia reclamație în formă scrisă, în care este indicat că, pârâtul nu a achitat plata pentru folosirea terenurilor subarendate, conform capitolului IV a contractului menționat în decursul a 6 ani, prin care a încălcat obligațiile asumate prin contractul de subarendă în agricultură nr. 1 încheiat la data de 01 octombrie 2011, astfel fiind decisă rezilierea contractului de subarendă nominalizat. Totodată, s-a comunicat ÎM „Applum-D.A.B.” SRL că, în cazul în care este de acord de a rezilia contractul de arendă pe cale extrajudiciară de comun acord, reclamantul solicită să fie înștiințat în formă scrisă în termen de 10 zile de la recepționarea reclamației (f.d. 14, vol. I )

În așa mod, Colegiul lărgit notează că prin expedierea reclamației în adresa ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, recepționată la 23 octombrie 2017 (f.d. 15, vol. I), reclamantul s-a conformat pct. 25 din contractul de subarendă în agricultură nr. 1 încheiat la 01 octombrie 2011, respectând calea prealabilă pentru adresare în instanța de judecată.

Sub acest aspect, Colegiul lărgit reține ca fiind întemeiată concluzia Judecătorei Căușeni, sediul Central precum că, la caz nu există probe pertinente și concludente care ar dovedi faptul că ÎM „Applum-D.A.B.” SRL și-ar fi onorat obligațiunile contractuale asumate față de SRL „Mustang” și că i-ar fi achitat acestuia plata pentru subarenda terenurilor sus-indicate.

Drept urmare, prima instanță corect a dispus rezilierea contractului de subarendă nr. 1 din 01 octombrie 2011 încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, înregistrat la OCT Ștefan Vodă, cu obligarea ÎM „Applum-D.A.B.” SRL să restituie SRL „Mustang” terenurile subarendate.

Instanța de recurs apreciază ca fiind greșită și contradictorie abordarea instanței de apel care pe de o parte constată că la materialele cauzei lipsește un acord semnat de către ambele părți în corespundere cu pct. 8 din contractul de subarendă nr. 1, prin care să fi fost schimbată modalitatea de plată pentru subarenda terenurilor agricole, din achitarea în natură, în quantum fix în sumă bănească, însă pe de altă parte în mod nejustificat consideră că ÎM „Applum-D.A.B.” SRL a efectuat achitățile pentru subarenda terenurilor agricole primite în gestiune în temeiul contractului de subarendă, direct către proprietarii terenurilor agricole.

Din considerentele menționate, Colegiul apreciază ca fiind întemeiate argumentele recurentului precum că instanța de apel contrar probelor administrate a concluzionat că volumul și valoarea obligațiilor de plată a SRL „Mustang” față de proprietarii de terenuri arendate este identică și echivalentă cu obligațiunile de plată pentru subarendă a ÎM „Applum-D.A.B.” SRL față de SRL „Mustang”.

Referitor la pretenția privind încasarea sumei de 156 126 de lei, pentru ultimii

3 ani (2015-2017) cu titlu de plată pentru subarendă, Colegiul lărgit menționează următoarele.

Potrivit art. 17 alin. (1), (3), (4), (6) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003 (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face în natură, în bani sau în natură și în bani fie într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în locul prevăzute în contractul de arendă. Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabilește într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producției. Produsele cu care se plătește arenda se stabilesc de către părți în funcție de specificul activității agricole și de zonă. Termenele și locul efectuării plății în natură pentru arenda terenurilor agricole, calitatea produselor se stabilesc de către părți în contract, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii acestora. Achitarea plății pentru arenda terenurilor agricole se omologhează printr-un document semnat de părțile contractante.

În conformitate cu art. 28 alin. (1), (2) din aceeași Lege, pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către părți a clauzelor contractului de arendă, partea vinovată poartă răspundere conform legislației în vigoare sau clauzelor contractuale. Încetarea acțiunii contractului de arendă nu absolvă părțile de răspunderea pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor contractuale în perioada de acțiune a acestuia.

Analizând circumstanțele prezentului caz prin prisma normelor de drept evocate, instanța de recurs constată că, instanța de fond întemeiat admis parțial pretenția reclamantului și a încasat de la ÎM „Applum-D.A.B.” SRL în beneficiul SRL „Mustang” suma de 154 626 de lei, ce constituie valoarea bănească a datoriei plății subarendei în agricultură pentru perioada anilor 2015 – 2017, în condițiile în care suma anuală a produselor agricole este de 51 542 lei \* 3 ani, dedusă din următoarea cantitate de produse agricole: grâu - 12165 kg sau 24330 lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 lei, cu prețul de unitate 4 lei; popușoi - 2,1 ha sau 12600 lei, cu prețul de unitate 2 lei; grâu (livada) – 600 sau 1200 lei, cu prețul de unitate 2 lei.

Tot aici, urmează de reținut ca fiind întemeiat raționamentul primei instanței precum că pretențiile reclamantului se prescriu pe un termen de 3 ani, în temeiul art. 267 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), urmând a fi dispusă încasarea plății subarendei în agricultură doar pentru ultimii 3 ani, dar nu așa cum a fost solicitat inițial prin acțiune.

Aderent, Colegiul lărgit apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond privind compensarea cheltuielilor de judecată în corespundere cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, suportate de SRL „Mustang” în legătură cu examinarea cauzei în instanță, proporțional pretențiilor admise din acțiune, și anume suma de 4 639 lei în calitate de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii.

Coroborând circumstanțele expuse mai sus, instanța de recurs conchide temeinicia recursului declarat de SRL „Mustang”, reprezentată de avocatul Cîșlari Ion, împotriva deciziei din 29 septembrie 2021, corectată prin încheierea din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, deoarece soluția instanței de apel este bazată pe elucidarea necorespunzătoare a circumstanțelor cauzei și interpretarea și aplicarea greșită a normelor legii materiale aplicabile raportului litigios în cauză.

Reieșind din cele menționate, instanță de recurs apreciază ca nefondate criticile și argumentele intimatului invocate în referință, care urmează a fi respinse deoarece în esență, nu pot influența soluția pe caz.

Având în vedere circumstanțele stabilite, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia din 29 septembrie 2021, corectată prin încheierea din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Mustang”, reprezentată de avocatul Cîșlari Ion.

Se casează integral decizia din 29 septembrie 2021, corectată prin încheierea din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, și se menține hotărârea din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central, adoptate în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Mustang” împotriva Întreprinderii Mixte „Applum-D.A.B.” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la rezilierea contractului de subarendă și încasarea plății pentru subarenda terenurilor agricole.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Maria Ghervas

judecători

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron

Victor Burduh