

Dosarul nr. 2rac-138/22
2-18206721-01-2rac-20062022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – G. Stratulat
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – I. Țurcanu, V. Buhnaci, I. Cotruță

DECIZIE

21 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
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Maria Ghervas

examinând recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Instituția Publică „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă și restituirea terenului,

împotriva deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim” și s-a menținut hotărârea din 28 septembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 07 iulie 2016 ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Marcel-Prim”, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 semnat dintre ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” în calitate de arendator și SRL „Marcel-Prim” în calitate de arendaș, restituirea din posesia SRL „Marcel-Prim” a terenului agricol cu suprafața de 0,6731 ha, sectorul A 1 din terenul cu nr. cadastral XXXX.

În motivarea acțiunii reclamanta ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” a menționat că la 15 septembrie 2014 a fost semnat contractul de arendă a terenului nr. 108/14 între ÎS „Colegiul Național de Viticultură

și Vinificație din Chișinău” în calitate de arendator și SRL „Marcel-Prim” în calitate de arendaș, iar obiectul contractului îl constituie terenul agricol cu suprafața de 0,6731 ha cu nr. cadastral XXXX.

Potrivit pct. 1.2 din statutul ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” fondatorul întreprinderii este Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova.

Reclamanta a indicat că contractul nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 a fost semnat fără autorizația fondatorului, respectiv fără autorizația Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova.

Articolul 3 alin. (4) din Legea cu privire la întreprinderea de stat nr. 146 din 16 iunie 1994 statuează că întreprinderea nu poate fără autorizația fondatorului să dea în arendă, locațiune sau comodat ori în gaj bunurile sale, să participe cu aceste bunuri la activitatea structurilor nestatale și să investească mijloace în alte state.

Astfel, contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 a fost semnat în contradicție cu prevederile art. (2) alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, care stipulează că concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică, subliniind că o licitație în acest sens nu s-a petrecut.

La 19 aprilie 2016 ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin notificarea nr. 277 a solicitat SRL „Marcel-Prim” să restituie terenul agricol cu suprafața de 0,6731 ha (sectorul A 1 din terenul cu nr. cadastral XXXX) însă până la data depunerii acțiunii nu a primit răspuns.

Prin încheierea din 29 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani s-a înlocuit reclamanta ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” cu succesorul său în drepturi IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”. (f.d. 83, vol. I)

Prin hotărârea din 03 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” împotriva SRL „Marcel-Prim” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă și restituirea terenului ca fiind neîntemeiată. (f.d. 138, 142-144, vol. I)

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 30 octombrie 2018 a admis apelul declarat de către IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”, a casat hotărârea din 03 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată. (f.d. 185, 186-192, vol. I)

Prin încheierile din 28 octombrie 2019 și 10 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-au atras în proces în calitate de intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului al Republicii Moldova. (f.d. 223, 225-226, vol. I)

Prin hotărârea din 28 septembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de către IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

S-a constatat nulitatea contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 încheiat între ÎS „Centrul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”

și SRL „Marcel-Prim”, cu restituirea terenului agricol cu suprafața de 0,6731 ha (sectorul A1 din terenul cu nr. cadastral XXXX /nr XXXX) în administrarea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

S-a încasat din contul SRL „Marcel-Prim” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 2445,30 lei. (f.d. 43, 54-59, vol. II)

SRL „Marcel-Prim”, în termen, a depus cererea de apel împotriva hotărârii din 28 septembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către SRL „Marcel-Prim”.

S-a menținut hotărârea din 28 septembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Instituția Publică „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă și restituirea terenului. (f.d. 150, 151-160, vol. II)

La data de 26 mai 2022 SRL „Marcel-Prim” a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 28 septembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi decizii de respingere a acțiunii. (f.d. 166-178, vol. II)

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel, cât și prima instanță nu au constatat toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, iar concluziile instanțelor expuse în actele judecătorești sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, fiind aplicate eronat normele de drept material.

Recurenta consideră că instanțele ierarhic inferioare urmau să verifice motivele și circumstanțele invocate de reclamantă/intimată ca temei de nulitate a contractului de arendă, care sunt neîntemeiate și de fapt sunt imputabile Instituției Publice „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”, dar nu SRL „Marcel-Prim”.

În conformitate cu articolul 433 lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecătorești este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Completul constată că, în speță, cererea de recurs este îndreptată împotriva deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, aceasta este depusă de către SRL „Marcel-Prim”, care are calitatea procesuală de pârâtă și este îndreptățită să o conteste, nefiind depusă repetat.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 24 februarie 2022.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a fost expediată în adresa recurentei SRL „Marcel-Prim” și avocatului Anatol Turchin la 06 aprilie 2022 prin poșta electronică. (f.d. 161, vol. II)

Recursul, declarat la 26 mai 2022 de către SRL „Marcel-Prim”, este în termen.

La data de 20 iunie 2022, Curtea Supremă de Justiție a notificat participanților copia recursului motivat, explicându-le dreptul de a depune referință asupra criticilor formulate în recurs.

Prin încheierea din 03 august 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul Societății cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”, s-a considerat admisibil pentru examinarea în fond.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursul s-a examinat de un complet de 5 judecători, fără prezența participanților la proces, data și ora ședinței fiind plasate pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Colegiul a decis inoportună invitarea participanților într-o ședință publică, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea litigiului dedus judecătii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”, din următoarele considerente.

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, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Cu referire la starea de fapt, completul observă că la data de 12 mai 2014 SRL „Marcel-Prim” a depus la ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” o cerere, înregistrată cu nr. 271/1, solicitând acordarea în arendă a unui teren adiacent traseului Chișinău-Soroca pentru a fi folosit în scopuri agroalimentare, conform prevederilor Codului funciar. (f.d. 27, vol. II)

La ședința Consiliului de Administrație al ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” din 13 mai 2014 s-a pus în discuție demersul SRL „Marcel-Prim” cu privire la acordarea în arendă a unui teren adiacent traseului Chișinău-Soroca pentru folosirea acestuia în scopuri agroalimentare. Iar, prin decizia consiliului s-a acceptat cererea SRL „Marcel-Prim” cu privire la darea în arendă a terenului adiacent traseului Internațional Chișinău-Soroca cu perfectarea contractului de arendă. (f.d. 24, vol. II)

ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin scrisoarea nr. 356 din 30 mai 2014 adresată Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, a indicat că în temeiul demersului SRL „Marcel-Prim” nr. 271/1 din 12 mai 2014 și a deciziei Consiliului de Administrație din 13 mai 2014, prin care s-a acceptat transmiterea în arendă a terenului adiacent traseului Internațional Chișinău-Soroca în scop agroalimentar, solicitând autorizația fondatorului, privind

transmiterea în arendă SRL „Marcel-Prim” a terenului adiacent traseului Internațional Chișinău-Soroca în scop agroalimentar. (f.d. 12, vol. II)

Din materialele cauzei rezultă că în baza contractului de arendă a terenului nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 încheiat între ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și SRL „Marcel-Prim”, arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul agricol cu suprafața de 0,6731 ha (Sectorul A 1 din terenul cu nr. cadastral XXXX) conform planului cadastral. Termenul de arendă este de 30 ani de la 01 septembrie 2014 până la 01 septembrie 2044. (f.d. 5-7, vol. I)

Prin actul de predare-primire a terenurilor agricole arendate, Anexa nr. 3 la contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 SRL „Marcel-Prim” a preluat de la ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” terenul cu suprafața de 0,6731 ha, cu nr. cadastral XXXX. (f.d. 10, vol. I)

ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin scrisoarea nr. 598 din 15 septembrie 2014 s-a adresat Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, solicitând acordul pentru aprobarea contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 a terenului agricol cu suprafața de 0.6731 ha cu SRL „Marcel-Prim”. (f.d. 13, vol. II)

Prin răspunsul nr. 07-3/565 din 22 septembrie 2014 Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare i-a comunicat solicitantului că, examinând contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 încheiat cu SRL „Marcel-Prim” și anexele respective, a constatat că acesta este perfectat în conformitate cu prevederile Legii nr. 198 din 15 mai 2009 cu privire la arenda în agricultură, iar cuantumul plății de arendă în agricultură este calculat în corespundere cu prevederile Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Având în vedere faptul că consiliul de administrație al întreprinderii a acceptat transmiterea în arendă a terenului (procesul-verbal nr. 3 din 13 mai 2014) și faptul că întreprinderea la moment are datorii de circa 40 mln. lei, este salutar faptul că prin contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 plata de arendă a fost stabilită la nivel maximal, cu condiția achitării în avans a 50 % din plata calculată pe tot termenul arendei. Ministrul aprobă contractul de arendă sus menționat. (f.d. 14, vol. II)

La data de 28 noiembrie 2014 SRL „Marcel-Prim” a achitat ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” suma de 40 755 lei pentru arendă, fapt confirmat prin dispoziția de încasare nr. 636, precum și darea de seamă. (f.d. 16, 17, vol. II)

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare prin răspunsul nr. 08/3-41 din 02 februarie 2015 a acceptat perfectarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren agricol cu suprafața de 0.6731 ha, care a fost separat din terenul cu nr. cadastral XXXX, specificat în contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 și aprobat de către Minister. (f.d. 189, vol. II)

ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” la data de 27 aprilie 2015 s-a adresat cu cerere către Agenția Relații Funciare și Cadastru, prin care a solicitat anularea bunului imobil cu nr. cadastral XXXX din care s-au format alte două bunuri imobile, cu înregistrarea lor și semnarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, și anume, a terenurilor cu nr. cadastrale XXXX cu

suprafața de 12.2270 ha și nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0.6731 ha. (f.d. 19, vol. II)

La data de 25 iunie 2015 ÎS „Cadastru” a înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0.6731 ha din mun. Chișinău, com. Stăuceni, sat. Stăuceni, str. Grătiești, nr. 1 pe numele statului Republica Moldova în baza Legii nr. 688 din 23 noiembrie 1995. (f.d. 20, vol. II)

Respectiv, la data de 23 septembrie 2015 SRL „Marcel-Prim” a înregistrat în registrul bunurilor imobile acordul adițional nr. 1 din 01 iulie 2014 și contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0.6731 ha. (f.d. 21, vol. II)

Materialele cauzei atestă că la 19 aprilie 2016 prin notificarea nr. 277 ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” a comunicat SRL „Marcel-Prim” în temeiul art. 3 alin. (4) din Legea cu privire la întreprinderea de stat nr. 146 din 16 iunie 1994, art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, art. 219, alin. (1), (2), art. 220 alin. (1) din Codul civil și art. 21 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, că îi oferă un termen de 3 zile lucrătoare din momentul recepționării notificării pentru a se prezenta la sediul arendatorului în vederea semnării actului de restituire a terenului agricol, cu suprafața de 0,6731 ha (Sectorul A1 din terenul cu nr. cadastral XXXX) conform planului cadastral, anexa nr. 1 din Contractul de arendă a terenului nr. 108/14 din 15 septembrie 2014. Totodată, a menționat că în cazul în care nu se va semna actul de predare-primire în termenul acordat, va depune o acțiune în instanța de judecată cu privire la declararea nulității contractului și restituirea terenului agricol.

În conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 781 din 22 iunie 2016 cu privire la reorganizarea ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” s-a acceptat propunerea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare cu privire la crearea Instituției Publice „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin separarea din Întreprinderea de Stat „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

S-a transmis, din administrarea Întreprinderii de Stat „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” în administrarea Instituției Publice „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”, bunurile imobile specificate în anexele nr. 1 și nr. 3 la prezenta hotărâre.

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare va exercita funcția de fondator al Instituției Publice „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

Potrivit anexei nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 781 din 22 iunie 2016 pct. 22 terenurile agricole amplasate în mun. Chișinău, com. Stăuceni, str. Grătiești, nr. 1 cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 12.2270 ha, nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0.6731 ha s-au transmis din administrarea ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” în administrarea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” și care se atribuie domeniului public al statului. (f.d. 74, 75, vol. I)

La 07 iulie 2016 ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” s-a adresat în instanță cu cerere împotriva SRL „Marcel-Prim” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 semnat dintre ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” în calitate de arendator și SRL „Marcel-Prim” în calitate de arendaș, restituirea din posesia SRL „Marcel-Prim” a terenului agricol cu suprafața de 0,6731 ha, sectorul A 1 din terenul cu nr. cadastral XXXX.

Judecând cauza Judecătoria Chișinău, sediul Centru prin hotărârea din 28 septembrie 2020 a constatat nulitatea contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 încheiat între ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și SRL „Marcel-Prim” cu restituirea terenului agricol cu suprafața de 0.6731 ha (sectorul A1 din terenul cu nr. cadastral XXXX / nr. XXXX) în administrarea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”, precum și a încasat de la SRL „Marcel-Prim” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 2445,30 lei.

Prin decizia din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către SRL „Marcel-Prim” și s-a menținut hotărârea din 28 septembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, fiind invocat că contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 încheiat între ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și SRL „Marcel-Prim” a fost încheiat cu încălcarea prevederilor art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 (abrogat la 04 mai 2018) și art. 22 alin. (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 (abrogat la 01 martie 2019), care indică în mod imperativ procedura de arendare a terenurilor proprietate publică.

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, instanța de recurs constată că instanța de apel a stabilit corect starea de fapt a speței, normele de drept material pertinente la caz, a dat o apreciere viabilă raportului material litigios, iar drept urmare a pronunțat o decizie întemeiată, rezultată din interpretarea și aplicarea corectă a normelor de drept procedural și material.

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

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 ședința de judecată

Articolul 240 din Codul de procedură civilă stipulează în alin. (1) că la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

În corespundere cu art. 118 alin. (1) din Codul 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.

În sensul art. 130 din Codul de procedură civilă, (1) 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. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) 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. (4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Prin prisma art. 121 din Codul de procedură civilă, 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 conformitate cu art. 216 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitatea absolută).

Nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Conform art. 217 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. (1) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.

Articolul 219 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. (2) 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. (3) Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

În conformitate cu art. 220 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu 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.

Conform art. 3 alin. (1) din Legea cu privire la întreprinderea de stat nr. 146 din 16 iunie 1994 (abrogată la 22 decembrie 2017) bunurile transmise întreprinderii în gestiune sunt constituite din: terenul, fondurile fixe și circulante, alte valori, al căror cost este indicat în bilanțul autonom al întreprinderii.

(2) Modul de posesiune, folosință și dispunere de bunurile întreprinderii se stabilește de legislație și de statutul întreprinderii.

(3) Întreprinderea este obligată să păstreze, să utilizeze rațional și să sporească bunurile de care dispune și să le asigure.

(4) Întreprinderea nu poate fără autorizația fondatorului să dea în arendă, locațiune sau comodat ori în gaj bunurile sale, să participe cu aceste bunuri la activitatea structurilor nestatale și să investească mijloace în alte state.

Articolul 8 lit. g) din legea sus menționată indică că administratorul încheie contracte, eliberează procuri, deschide conturi în bănci.

În conformitate cu art. 22 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 terenurile agricole proprietate publică se dau în arendă de către Guvern sau de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației în vigoare.

(2) Arendarea terenurilor agricole proprietate publică se face prin licitație publică sau în alt mod prevăzut de lege.

Articolul 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 indică că concesiunea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia.

Colegiul constată că administratorul ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” a încheiat contractul de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 direct cu SRL „Marcel-Prim” în lipsa unei licitații publice și în lipsa cărorva construcții care ar fi aparținut arendașului până la încheierea contractului.

În pct. 1.2 din contractul de arendă este indicat că terenul arendat va fi folosit pentru amplasarea unor construcții agricole, de depozite, frigidere destinate păstrării, prelucrării și comercializării produselor agricole, ateliere de reparație și păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, cultivarea culturilor multianuale și altele conform actelor normative și legislative în vigoare (inclusiv art. 36 din Codul funciar).

De asemenea, în pct. 5 al contractului este prevăzut că pentru exploatarea terenului arendat, arendașul achită în contul bancar al arendatorului, în casa arendașului etc. până la data de 31 octombrie 2014, în avans 50 % din plata calculată pe tot termenul de arendă (40 755 lei) și până la 31 decembrie a fiecărui an, eșalonat restul sumei, plata anuală constituind 2717 lei.

În urma analizei circumstanțelor de fapt și de drept, instanța de recurs a stabilit că ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” până la

încheierea contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 cu SRL „Marcel-Prim”, nu a petrecut licitație publică deși știa cu certitudine că SRL „Marcel-Prim” nu deține careva construcții pe acest teren, așa cum indică art. 2 alin. (7) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007, iar ulterior Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare eronat a considerat că ultimul întrunește toate condițiile de a beneficia de arenda terenului.

Împrejurările de fapt și de drept expuse mai sus determină colegiul să conchidă că acțiunea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” este întemeiată, ori s-a demonstrat că nu s-a respectat procedura de dare în arendă a terenului proprietate publică, și anume, nu s-a petrecut licitație publică pentru arendarea terenului agricol proprietate publică.

Reieșind din temeiurile de fapt ale speței și prevederile legale precitate, instanța de recurs nu poate accepta poziția recurenteii, că nu-i poate fi imputată SRL „Marcel-Prim” nerespectarea procedurii de dare în arendă a terenului agricol, ori art. 22 alin. (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 și art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 prevede că darea în arendă a terenurilor agricole se face prin licitație publică, iar ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, verificând respectarea procedurii de dare în arendă a terenurilor agricole, a constatat că actul juridic încheiat cu SRL „Marcel-Prim” este lovit de nulitate absolută, nefiind respectate condițiile de valabilitate a actului juridic.

În continuare, instanța de recurs ține să menționeze că potrivit art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007 actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută. Articolul 17¹ alin. (1) din legea menționată supra indică că terenurile proprietate publică a statului, cu excepția celor aferente construcțiilor proprietate privată, se dau în locațiune/arendă prin licitații cu strigare, desfășurate în modul stabilit de Guvern.

În opinia instanței de recurs, ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, până la încheierea contractului de arendă cu SRL „Marcel-Prim”, nu a respectat art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, art. 22 alin. (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 și Art. 17¹ alin. (1) Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, nefiind respectate condițiile de valabilitate a actului juridic, ceea ce duce la nulitatea acestuia.

Instanța de recurs a analizat și argumentele SRL „Marcel-Prim” cu privire la faptul că a achitat în avans arendatorului plata arendeii pentru 30 ani și odată cu anularea contractului nu i s-a restituit plata.

Întrădevăr, materialele cauzei atestă că la data de 28 noiembrie 2014 în baza dispoziției de încasare nr. 636 SRL „Marcel-Prim” a achitat în casa ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” plata arendeii în mărime de 40 755 lei, care reprezintă avansul de 50 %.

Totodată, se constată că ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin scrisoarea nr. 11/03/20 din 11 martie 2020 a solicitat SRL „Marcel-Prim” achitarea restului sumei pentru arenda terenului în baza contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014, invocând starea financiară dificilă, deși cunoștea că acest teren, prin actul de divizare a întreprinderii, a trecut în gestiunea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

SRL „Marcel-Prim” la data de 13 martie 2020 a achitat ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” suma de 40 755 lei în baza bonului nr. 0002, fiind indicat că suma este destinată pentru arenda terenului agricol.

Instanța de recurs atenționează că SRL „Marcel-Prim” a efectuat plățile pentru arenda terenului agricol în contul ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, pe când terenul se afla în gestiunea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

Colegiul amintește că, prin Hotărârea Guvernului nr. 781 din 22 iunie 2016 cu privire la reorganizarea ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” s-a creat Instituția Publică „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin separarea din Întreprinderea de Stat „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, iar terenul litigios a fost transmis în gestiunea instituției noi create.

Reieșind din cele relatate supra, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține ca fiind neîntemeiată alegația SRL „Marcel-Prim” precum că este prezentă îmbogățirea ilicită, ori plățile din 28 noiembrie 2014 și din 13 martie 2020 au fost efectuate în contul ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, dar nu în contul IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”, care din 22 iunie 2016 administrează terenul agricol din speță.

Astfel, plățile achitate Întreprinderii de Stat „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” pot fi urmărite într-un proces separat anume de la această întreprindere.

Împrejurările de fapt și de drept expuse mai sus determină colegiul să conchidă că acțiunea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” este întemeiată, ori s-a demonstrat că nu s-a respectat procedura de dare în arendă a terenului proprietate publică prevăzute imperativ de lege, și anume, nu s-a petrecut licitație publică.

În această consecvență, Colegiul ajunge la concluzia că instanța de apel just a constatat temeinicia acțiunii depuse de IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” împotriva SRL „Marcel-Prim” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă și restituirea terenului și corect a constatat nulitatea contractului de arendă nr. 108/14 din 15 septembrie 2014 încheiat între ÎS „Centrul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și SRL „Marcel-Prim”, cu restituirea terenului agricol cu suprafața de 0,6731 ha (sectorul A1 din terenul cu nr. cadastral XXXX /nr. XXXX) în administrarea IP „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău”, a încasat din contul SRL „Marcel-Prim” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 2445,30 lei.

Astfel, instanța de recurs apreciază că decizia din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău cuprinde examinarea chestiunilor în fapt și în drept, cadrul legal ce guvernează raportul material litigios a fost aplicat corect de către instanța de apel, iar constatările instanței conțin o argumentare clară și bazată pe suportul probator existent la materialele cauzei coroborat cu cadrul legal pertinent.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide necesitatea de a respinge, ca fiind neîntemeiat recursul declarat de Societății cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim” și de a menține decizia din 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) și art. 445 alin. (3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”.

Se menține decizia din data de 24 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Instituția Publică „Centrul de Excelență în Viticultură și Vinificație din Chișinău” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Marcel-Prim”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă și restituirea terenului.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Maria Ghervas