

Dosarul nr. 2ra-862/23
2-21152804-01-2ra-21062023

Prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul Glodeni (V. Nogai)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Ad. Garbuz, I. grosu, I. An. Ciobanu)

DECIZIE

05 iunie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător
judecători

Stela Procopciuc
Diana Stănilă
Ion Malanciuc

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Goiana Petr.Co”,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Pușcaș Aurelia împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Goiana Petr.Co” cu privire la declararea nulității parțiale a actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil și restituirea îmbogățirii nejustificate,

împotriva deciziei din 23 februarie 2023 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admisă cererea de apel declarată de Pușcaș Aurelia, casată parțial hotărârea instanței de fond și pronunțată o hotărâre nouă,

c o n s t a t ă :

La 15 octombrie 2021 Pușcaș Aurelia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Goiana Petr.Co,” cu privire la declararea nulității parțiale a actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire și restituirea îmbogățirii nejustificate.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în baza contractului de dare în plată din 07.12.2016, autentificat de notarul public Dimitriu Svetlana și înregistrat în registrul acesteia cu nr.16896, a devenit proprietară a mai multor terenuri agricole, prin care și terenul cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral XXXX situat în extravilanul sat. Sturzovca r-nul. Glodeni. Contractul nominalizat a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 08.12.2016, cu nr. 4801/16/17829- mențiune făcută de Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, filiala ÎS „Cadastru” pe ultima filă a contractului de dare în plată.

A relatat că la data procurării bunurilor menționate imobilul cu numărul cadastral XXXX era grevat prin contractual de arendă nr.101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) - fapt menționat în Registrul bunurilor imobile (Anexa 2- Extras din Registrul bunurilor imobile din 04.05.2021). Conform informației deținute, terenul agricol menționat, cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral XXXX,

situat în extravilanul sat. Sturzovca, r-nul. Glodeni, ce aparține reclamantei cu drept de proprietate, până în prezent este valorificat gratuit de către SRL „Goiana Petr.Co” în baza contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012, până în anul 2037, SRL „Goiana Petr.Co” a subrogat societatea SRL „Tudorana” în drepturile acesteia de arendaș, încheiat cu Burlac Alexandru, pe care Pușcaș Aurelia, îl consideră nul (lovit de nulitate absolută), SRL „Tudorana” fiind radiată din Registrul de stat al persoanelor juridice la data de 25.10.2016.

Reclamanta a susținut că subrogarea în drepturi de arendaș a SRL „Tudorana” de către SRL „Goiana Petr.Co” s-a produs în rezultatul reorganizării ultimei prin absorbție de către societatea pârâtă și anume SRL „Goiana Petr.Co”. Astfel, SRL „Goiana Petr.Co” valorifică în prezent nestingherit terenul agricol menționat în prezenta cerere de chemare în judecată, care aparține reclamantei cu drept de proprietate, în detrimentul faptului că Pușcaș Aurelia, ca proprietară ar putea să obțină careva foloase din valorificarea acestui bun imobil. În schimbul folosirii terenului agricol menționat, SRL „Goiana Petr.Co” nu achită reclamantei plata de arendă, ultima fiind lipsită de beneficiile dreptului de proprietate în sensul obținerii de foloase din bunul imobil ce-i aparține. Prin neachitarea echivalentului bănesc al dreptului de posesie și folosință transmise SRL „Goiana Petr.Co” în baza contractului de arendă contestat în speță, reclamantei Pușcaș Aurelia i se lezează dreptul de proprietate în înțelesul conceptului de „speranță legitimă”, – drept ocrotit de art.1 Protocolul 1 CEDO – dreptul de proprietate.

A mai indicat reclamanta că, faptul posesiei și folosinței de către societatea pârâtă SRL „Goiana Petr.Co” cu titlu gratuit a bunului imobil menționat în prezenta cerere de chemare în judecată, prejudiciază reclamanta în sensul în care aceasta este lipsită de posibilitatea obținerii de rezultate din proprietatea sa. Mai mult, consideră că SRL „Goiana Petr.Co”, posedă și folosește terenul respectiv fără un temei legal, deoarece contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012 (Anexa 4 – contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012) este contractul nul (lovit de nulitate absolută), din următoarele considerente: conform art.2 al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, conform prevederilor art.1288 alin.(1) și (3), art.1027 alin.(1) și (2), art.1300 alin.(1) Cod Civil.

A menționat reclamanta că contractul de arendă contestat prin prezenta acțiune în nulitate, nu prevede clauza esențială cu privire la prețul plății pentru arenda terenului, în sensul componentei, formei și quantumului acesteia, înregistrând o carență iremediabilă în sensul condițiilor de fond ale acestuia, prevăzute de lege la art.1289 alin. (3) Cod Civil, cu privire la valabilitatea contractului, astfel, respectivul act juridic, în opinia reclamantei, este lovit de nulitate absolută, deoarece contravine dispozițiilor imperative ale legii.

A notat reclamanta că, avînd un comportament de bună-credință, dorind să aducă raportul juridic în care se află cu pârâtul în albia cadrului legal, a expediat în adresa ultimului o notificare (anexa 5-notificare din 29.12.2020), prin care a adresat SRL „Goiana Petr.Co” mai multe propuneri de remediere a situației de încălcare de către pârât a dreptului de proprietate al reclamantei prin valorificarea gratuită a terenului agricol menționat. A propus la discreția pârâtului încheierea unui contract nou de arendă, cu indicarea actualului proprietar (reclamanta Pușcaș Aurelia) în calitate de

arendator și stabilirea plății de arendă, modificarea contractului existent cu referire la arendator și indicarea prețului arendeii, sau rezoluțiunea parțială a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2022.

La data de 12.01.2021 SRL „Goiana Petr.Co” a recepționat notificarea (anexa 6 – aviz de recepție din 12.01.2021 DS3101010845AS), însă a ignorat orice propunere înaintată de către reclamantă și nu a dat curs nici unei din propuneri parvenită din partea Aureliei Pușcaș, fapt care a dus la înaintarea cererii de chemare în judecată.

În continuare, la data de 30.06.2021, Pușcaș Aurelia s-a adresat către SRL „Valagofruct” – arendaș a terenurilor agricole amplasate în extravilanul sat. Sturzovca, r-nul. Glodeni, cu cerere prin care a solicitat informație cu privire la cuantumul plății de arendă a terenurilor agricole pe care o percepe (anexa 7 – cerere către SRL „Valagofruct” din 30.06.2021 despre comunicarea informației). Conform răspunsului SRL „Valagofruct” plata de arendă în mediu pentru 1 ha constituie 2 792 de lei (anexa 8 – răspunsul SRL „Valagofruct” la cererea reclamantei din 30.06.2021 despre comunicarea informației).

Astfel, consideră că este îndreptățită să pretindă cu titlu de îmbogățire nejustificată din contul pârâtului suma de 28 387,94 de lei pentru anii agricoli 2019 - 2021 pentru exploatarea fără temei legal a terenului agricol cu numărul cadastral 4840102008.

A solicitat reclamanta, admiterea cererii de chemare în judecată cu privire la declararea nulității parțiale a actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire și restituirii îmbogățirii nejustificate. Declararea nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral XXXX. Obligarea SRL „Goiana Petr.Co” să transmită proprietarei Pușcaș Aurelia, în baza actului de predare-primire, bunul imobil – terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral XXXX, situat în extravilanul sat. Sturzovca, r-nul. Glodeni. Încasarea din contul SRL „Goiana Petr. Co” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei, cu titlu de îmbogățire nejustificată. Încasarea din contul SRL „Goiana Petr.Co” în beneficiul Aureliei Pușcaș a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 951,64 de lei și asistența juridică, cuantumul căreia va fi concretizat și anunțat instanței pe parcursul examinării cauzei.

Prin hotărârea din 31 mai 2022 a judecătoriai Drochia, sediul Glodeni, acțiunea înaintată de către Pușcaș Aurelia împotriva SRL „Goiana Petr. Co”, a fost admisă parțial.

S-a declarat nulitatea parțială a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral XXXX.

S-a încasat de la SRL „Goiana Petr. Co”, în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 951,64 de lei, ce constituie cheltuielile privind achitarea taxei de stat și suma de 177,80 de lei, ce constituie cheltuielile privind citarea publică în total suma de 1129,44 de lei.

S-a respins capătul de acțiune ce ține de încasarea sumei, cu titlu de îmbogățire nejustificată.

Cu privire la cheltuielile privind asistența juridică suportate de către părți, urmează ca aceste cheltuieli să fie suportate de fiecare în parte.

Prin încheierea din 18 august 2022 a judecătoriei Drochia sediul Glodeni, cererea privind emiterea hotărârii suplimentare înaintată de Pușcaș Aurelia a fost respinsă.

La 28 iunie 2022 Pușcaș Aurelia a depus apel nemotivat, iar la 26 octombrie 2022 a depus apel motivat. Solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în partea în care pretențiile au fost respinse cu pronunțarea unei noi decizii prin care acțiunea civilă înaintată să fie admisă integral.

Prin decizia din 23 februarie 2023 a Curții de Apel Bălți, a fost admisă cererea de apel declarată de Pușcaș Aurelia.

S-a casat parțial hotărârea din 31 mai 2022 a judecătoriei Drochia, sediul Glodeni și încheierea din 18.08.2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pușcaș Aurelia împotriva SRL „Goiana Petr.Co”, în partea pretențiilor respinse și s-a emis o hotărâre nouă prin care.

S-a obligat SRL „Goiana Petr.Co”, să transmită Aureliei Pușcaș, în baza actului de predare primire, bunul imobil-terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha număr cadastral XXXX, situat în extravilanul sat. Sturzovca r-nul Glodeni.

S-a încasat de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată.

S-a încasat de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș cheltuieli de asistență juridică în instanța de fond în mărime de 11 500 de lei și în instanța de apel în mărime de 2 000 de lei.

S-a menținut hotărârea în latura declarării nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 și în latura încasării sumei de 1 129,44 de cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a decide astfel instanța de apel a constatat că, instanța de fond corect a declarat nulitatea parțială a contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012 în privința bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, fiind reținut faptul că Pușcaș Aurelia a devenit proprietar al bunului imobil, teren cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 3, 3892 ha, bonitatea de 59,5 grade, situat în extravilanul sat. Sturzovca r-nul Glodeni, în baza contractului de dare în plată din data de 06.12.2016, încheiat între Burlac Alexandru, Burlac Nadejda cu Pușcaș Aurelia. Dreptul de proprietate după Pușcaș Aurelia fiind înregistrat la data de 08.12.2016, fapt confirmat prin copia extrasului din Registrul bunurilor imobile. În această latură hotărârea instanței de fond nu a fost contestată.

A invocat instanța de apel că din informația cu nr. 30 din 22.02.2022 prezentată de către Consiliul local Sturzovca, se reține că pe parcursul anilor 2019-2021 terenul cu nr. cadastral XXXX care aparține proprietarei Pușcaș Aurelia este prelucrat de SRL „Prolicomnord” în baza unui acord încheiat cu SRL „Goiana Petr.Co”. În atare circumstanțe, pretențiile Aureliei Pușcaș cu privire la obligarea SRL „Goiana Petr.Co” să transmită Aureliei Pușcaș în baza actului de predare primire, bunul imobil - terenul cu nr. cadastral XXXX situat în extravilanul sat. Struzovca și încasarea din contul SRL „Goiana Petr.Co” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, neîntemeiat au fost respinse de către instanța de fond.

Curtea de Apel Bălți a menționat că, în perioada anilor 2019-2021 SRL „Goiana Petr.Co” a deținut în arendă terenul care îi aparținea în proprietate Aureliei Pușcaș,

astfel în urma acestui fapt, SRL „Goiana Petr.Co” a înregistrat foloase, ce prezumă o îmbogățire nejustificată în urma arendei. Astfel, chiar dacă SRL „Goiana Petr.Co” nu a prelucrat nemijlocit terenul cu suprafața de 3,3892 ha, cu nr. cadastral XXXX ce aparține cu drept de proprietate reclamantei/apelantei Pușcaș Aurelia, faptul deținerii acestuia în arendă i-a dat posibilitatea să obțină din acesta indirect foloase prin prelucrarea altui teren similar acestuia în urma acordului de consolidare.

Prin urmare, instanța de apel a constatat o îmbogățire nejustificată de către SRL „Goiana Petr.Co” în urma deținerii în arendă a terenului care din anul 2016 îi aparține Aureliei Pușcaș. Or, din informația eliberată de Consiliul local Struzovca rezultă că SRL „Goiana Petr.Co” are încheiat cu SC „Prolicomnord,, SRL un acord de consolidare a terenurilor în vederea folosirii raționale a terenurilor agricole cu suprafețe mici, astfel SC „Prolicomnord” SRL a valorificat în perioada anilor 2019-2021 bunul imobil cu suprafața de 3,3892 ha, cu nr. cadastral XXXX arendat de către SRL „Goiana Petr.Co” în schimbul altui teren similar. Or, foloasele care urmează a fi calificate drept îmbogățire nejustificată de către SRL „Goiana Petr.Co” sînt echivalente beneficiilor obținute din prelucrarea terenului ce aparține SC „Prolicomnord” SRL, nefiind necesară prelucrarea de către SRL „Goiana Petr.Co,, anume a terenului reclamantei/apelantei Pușcaș Aurelia.

A mai remarcat instanța de apel că, SRL „Goiana Petr.Co” în calitate de persoană îmbogățită, avînd la bază un contract nul de arendă, fără a achita plata de arendă, încalcînd dreptul de proprietate a Aureliei Pușcaș a realizat o economisire în limita plății de arendă pe care urma să o achite în condiții obișnuite reclamantei/apelantei Pușcaș Aurelia în calitatea acesteia de persoană dezavantajată. În acest sens, respectiva economisire a îmbogățit pîrîta, SRL „Goiana Petr.Co”, nejustificat.

La 23 martie 2023, SRL „Goiana Petr.Co”, a declarat recurs împotriva deciziei din 23 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond.

În motivarea recursului a invocat că, cu privire la obligarea SRL „Goiana Petr.Co” să transmită în baza unui act de predare - primire terenul cu nr. cadastral XXXX, consideră că această dispoziție este una neîntemeiată deoarece, prin hotărârea instanței de fond contractul de arendă nr. 101 din 01.07.2012 în partea în care acesta se referă la terenul cu nr. cadastral XXXX, a fost declarat nul. Respectiv SRL „Goiana Petr.Co” nu a contestat hotărârea instanței de fond fiind de acord cu aceasta. Mai mult SRL „Goiana Petr.Co” nu a beneficiat de acel teren nu pretinde asupra acestuia, nu l-a prelucrat vre-o dată și nici la moment nu îl prelucrează. Astfel, Pușcaș Aurelia este absolut liberă să dispună de terenul cu pricina în mod absolut liber, după bunul ei plac, fără a fi necesar în acest sens obligarea SRL „Goiana Petr.Co” de a transmite terenul dat în baza unui Act de predare primire.

A indicat recurentul că la emiterea deciziei, instanța de apel nu a luat în considerare faptul că SRL „Goiana Petr.Co”, nu a creat niciodată careva impedimente intimitei Pușcaș Aurelia în intenția de a folosi, de a dispune de lotul de teren cu nr. cadastral XXXX. Consideră că scopul formulării de către Pușcaș Aurelia a cererii de chemare în judecată nu a fost de a își apăra drepturile care iar fi fost încălcate ci de a se îmbogăți prin încasarea pretinsei îmbogățiri nejustificate pe care SRL „Goiana Petr.Co”, nu o recunoaște.

A menționat că SRL „Goiana Petr.Co”, nu a obținut și nici nu a avut vre-o dată intenția de a obține vre-o îmbogățire nejustificată de pe terenul cu nr. cadastral XXXX în detrimentul proprietarului Pușcaș Aurelia și nu a săvârșit nici o acțiune prin care să o dezavantajeze pe aceasta. Potrivit informației nr. 30 din 22.02.2022 emisă de Primăria sat. Sturzovca, r-nul. Glodeni este indicat că lotul de teren cu nr. cadastral XXXX fiind în proprietatea intimitei Pușcaș Aurelia în perioada anilor 2019 - 2021 a fost prelucrat de către SRL „Prolicomnord”.

A remarcat recurentul că nu a prelucrat niciodată terenul cu nr. cadastral XXXX, nu a avut intenția de a îl prelucra și nici nu cunoaște cine a prelucrat terenul în cauză. SRL „Goiana Petr.Co” nu i s-a solicitat de către nimeni învoirea de a prelucra terenul cu pricina și respectiv recurentul nu a oferit nimănui dreptul de a prelucra lotul de teren. În ce temei SRL „Prolicomnord” a prelucrat și dacă cu adevărat a prelucrat lotul de teren în cauză recurentul nu cunoaște, or nimeni pe parcursul anilor nu a solicitat învoirea de la SRL „Goiana Petr.Co” SRL de a prelucra lotul de teren nominalizat.

A concluzionat recurentul că, cu referire la suma de 28 387,94 de lei, pe care instanța de apel a dispus-o spre încasare din contul SRL „Goiana Petr.Co” în favoarea Aureliei Pușcaș considerăm că înscrisul semnat de către administratorul SRL „Valagrofruct”, Prozorovscaia Polina, nu poate servi drept probă, or societatea comercială respectivă nu are nici o tangență cu cauza în speță.

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.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că Curtea de Apel Bălți a pronunțat dispozitivul deciziei la 23 februarie 2023.

La 30 mai 2023, copia deciziei din 23 februarie 2023 a Curții de Apel Bălți a fost expediată în adresa participanților la proces, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere a actului judecătoresc (f.d.210).

Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că, recursul declarat de SRL „Goiana Petr.Co”, la data de 23 martie 2023 se consideră depus în termenul stabilit de lege.

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art.IV, V pct.1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de SRL „Goiana Petr.Co”, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor

acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

În conformitate cu prevederile art. 431 din Codul de procedură civilă, examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.

Verificând decizia din 23 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate în recursuri, pe baza materialelor din dosar, în coroborare cu normele de drept aplicabile, Completul de judecată constată că la caz se consideră admisibil recursul declarat de către SRL „Goiana Petr.Co” și se impune necesitatea admiterii recursului, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei la rejudecare, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01.09.2023), 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 conformitate cu art. 440 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în redacția Legii nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative, în vigoare de la 01 septembrie 2023), dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum rezultă din materialele cauzei, la 15 octombrie 2021 Pușcaș Aurelia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Goiana Petr.Co,” cu privire la declararea nulității parțiale a actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire și restituirea îmbogățirii nejustificate.

Fiind investită cu judecarea cauzei, de către prima instanță, prin hotărârea din 31 mai 2022 a judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, acțiunea înaintată de către Pușcaș Aurelia împotriva SRL „Goiana Petr.Co”, a fost admisă parțial. S-a declarat nulitatea parțială a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral XXXX. S-a încasat de la SRL „Goiana Petr.Co”, în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 951,64 de lei, ce constituie cheltuielile privind achitarea taxei de stat și suma de 177,80 de lei, ce constituie cheltuielile privind

citarea publică în total suma de 1129,44 de lei. S-a respins capătul de acțiune ce ține de încasarea sumei, cu titlu de îmbogățire nejustificată.

Judecând apelul declarat de Pușcaș Aurelia, instanța de apel la 23 februarie 2023 a admis cererea de apel declarată de Pușcaș Aurelia, a casat parțial hotărârea din 31 mai 2022 a judecătorei Drochia, sediul Glodeni și încheierea din 18.08.2022 și a emis o hotărâre nouă prin care: a obligat SRL „Goiana Petr.Co”, să transmită Aureliei Pușcaș, în baza actului de predare primire, bunul imobil-terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha număr cadastral XXXX, situat în extravilanul sat. Sturzovca r-nul Glodeni; a dispus încasarea de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată; a dispus încasarea de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș a cheltuielilor de asistență juridică în instanța de fond în mărime de 11 500 de lei și în instanța de apel în mărime de 2 000 de lei; și a menținut hotărârea în latura declarării nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 și în latura încasării sumei de 1 129,44 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

În susținerea soluției date, instanța de apel a constatat că, din informația prezentată de către Consiliul local Sturzovca, s-a reținut că pe parcursul anilor 2019-2021 terenul cu nr. cadastral XXXX care aparține proprietarei Pușcaș Aurelia a fost prelucrat de către SRL „Prolicomnord” în baza unui acord încheiat cu SRL „Goiana Petr.Co”. În atare circumstanțe, pretențiile Aureliei Pușcaș cu privire la obligarea SRL „Goiana Petr.Co” să transmită Aureliei Pușcaș în baza actului de predare primire, terenul cu nr. cadastral XXXX situat în extravilanul sat. Struzovca și încasarea din contul SRL „Goiana Petr.Co” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, neîntemeiat au fost respinse de către instanța de fond.

De asemenea, instanța de apel, în susținerea poziției sale a mai indicat că, în perioada anilor 2019-2021 SRL „Goiana Petr.Co” a deținut în arendă terenul care îi aparținea cu drept de proprietate Aureliei Pușcaș, respectiv SRL „Goiana Petr.Co” a înregistrat foloase, ce prezumă o îmbogățire nejustificată în urma arendei. Astfel, chiar și dacă SRL „Goiana Petr.Co” nu a prelucrat nemijlocit terenul nominalizat, faptul deținerii acestuia în arendă i-a dat posibilitatea să obțină din acesta indirect foloase prin prelucrarea altui teren similar acestuia în urma acordului de consolidare.

Totodată, Curtea de Apel Bălți a constatat o îmbogățire nejustificată de către SRL „Goiana Petr.Co” în urma deținerii în arendă a terenului care din anul 2016 îi aparține Aureliei Pușcaș. Deoarece, conform informației eliberată de Consiliul local Struzovca s-a constatat că SRL „Goiana Petr.Co” are încheiat cu SC „Prolicomnord,, SRL un acord de consolidare a terenurilor în vederea folosirii raționale a terenurilor agricole cu suprafețe mici, astfel SC „Prolicomnord” SRL a valorificat în perioada anilor 2019-2021 bunul imobil cu nr. cadastral XXXX arendat de către SRL „Goiana Petr.Co” în schimbul altui teren similar.

În aceste condiții Curtea de Apel Bălți a considerat că, prima instanță corect a dispus admiterea parțială a cerinței cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012 în privința bunului imobil cu nr. cadastral XXXX.

Analizând materialele dosarului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel neîntemeiat și pripit a adoptat soluția pe caz, expunându-se asupra admiterii cererii de apel, casării parțiale a hotărârii instanței de fond, cu obligarea SRL „Goiana Petr.Co”, să transmită Aureliei Pușcaș, terenul cu suprafața de 3,3892 ha număr cadastral XXXX, situat în extravilanul sat. Sturzovca r-nul Glodeni, încasarea de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, a cheltuielilor de asistență juridică în instanța de fond în mărime de 11 500 de lei și în instanța de apel în mărime de 2 000 de lei, prin ce se impune casarea deciziei contestate, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

La caz, instanța de recurs constată că, contrar prevederilor art. 239 și art. 241 alin. (5) din Codul de procedură civilă, decizia instanței de apel este una nemotivată, iar concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator anexat la dosar, precum normele de drept ce reglementează acest aspect.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel s-a expus în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei și cadrului legal, fără a da o apreciere concretă și clară ce ar determina definitiv și incontestabil certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns.

Instanța de recurs menționează că conform prevederilor 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.

Conform prevederilor art. 122 din Codul 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. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces pînă la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art.119¹ și art.372 alin.(1).

Drept urmare, Curtea de Apel Bălți prin decizia contestată cu prezentul recurs, a casat parțial hotărârea din 31 mai 2022 a judecătoreiei Drochia, a obligat SRL „Goiana Petr.Co”, să transmită Aureliei Pușcaș în baza actului de predare primire, bunul imobil-terenul, a dispus încasarea de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, a cheltuielilor de asistență juridică în instanța de fond în mărime de 11 500 de lei și în instanța de apel în mărime de 2 000 de lei și a menținut hotărârea în latura declarării nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 și în latura încasării sumei de 1 129,44 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Ajungând la o asemenea concluzie, instanța de apel a evitat să dea o apreciere tuturor obiectivelor invocate de către pârât. Completul de judecată observă că argumentarea soluției cu privire la încasarea de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, emisă de către Curtea de Apel Bălți este fundamentată, în mare parte pe informațiile din 22 februarie 2022 și 20 mai 2022, prezentate de Primăria satului Sturzovca, raionul Glodeni, potrivit cărora terenul cu nr. cadastral XXXX, aparține Aureliei Pușcaș, este dat în arendă SRL „Goiana Petr.Co,” și pe parcursul anilor 2019-2021 a fost prelucrat de către SC „Prolicomnord” SRL.

În conformitate cu art. 1979 alin. (1) din Cod Civil, dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.

Conform art. 1986 alin. (1) Cod Civil, o îmbogățire se atribuie la dezavantajul altuia, în special: a) dacă bunul persoanei dezavantajate este înstrăinat persoanei îmbogățite de către persoana dezavantajată; b) dacă persoana dezavantajată prestează un serviciu sau execută o lucrare în folosul persoanei îmbogățite; c) dacă persoana îmbogățită folosește bunurile persoanei dezavantajate, în special când persoana îmbogățită încalcă drepturile, posesia sau alte interese legitime ale persoanei dezavantajate; d) dacă un bun al persoanei îmbogățite este îmbunătățit de către persoana dezavantajată; sau e) dacă persoana îmbogățită este eliberată de o obligație de către persoana dezavantajată.

Conform art. 1981 alin. (2) Cod Civil, dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărârea judecătorească sau un alt temei de obținere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogățită nu este îndreptățită la îmbogățire pe baza acestui temei.

La acest capitol instanța de recurs menționează că, din materialele cauzei rezultă că pe parcursul anilor 2019-2021 de terenul agricol cu nr. cadastral XXXX, s-a folosit SRL „Prolicomnord”, prelucrând acest teren.

Ținând cont de constatările respective, instanța de apel urma să verifice și să stabilească de la cine anume reclamanta, Pușcaș Aurelia trebuie să pretindă plata pentru anii 2019-2021, în sumă de 28 387,94 de lei, cu titlu de îmbogățire nejustificată pentru exploatarea fără temei legal a terenului agricol cu numărul cadastral XXXX.

Or, pârâtul, SRL „Goiana Petr.Co”, nu a folosit terenul agricol menționat pe parcursul acestor ani, care însă a fost prelucrat de către intervenientul accesoriu SRL „Prolicomnord”, și care precum că a dispus de un acord de consolidare cu SRL

„Goiana Petr.Co” în vederea folosirii raționale a terenurilor agricole cu suprafețe mici.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel a obligat SRL „Goiana Petr.Co” să restituie în natură lui Pușcaș Aurelia terenul litigios, fără a stabili cu certitudine dacă acesta se află în posesia nemijlocită a societății pârâte. Or, fiind constatată nulitatea contractului de arendă a terenului, Pușcaș Aurelia nu poate solicita lui SRL „Goiana Petr.Co” restituirea acestuia ca efect al obligației de restituire la expirarea termenului pentru care a fost dat bunul în arendă, ci să revindică bunul de la posesorul nemijlocit. Iar instanța de apel nu a oferit o motivare convingătoare că terenul revendicat la moment se află în posesia SRL „Goiana Petr.Co” și nu a unui alt subiect de drept.

În acest aspect, este evident că instanța de apel a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, fără a da o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezenta cerere în raport cu materialul probator și normele de drept ce reglementează acest aspect.

Așa dar, prin prisma efectului devolutiv al apelului cu care a fost investit prin lege, instanța de apel avea obligația la judecarea fondului cauzei să stabilească cert care sunt pretențiile reclamantului față de pârât și asupra cărora urmează să se expună prin hotărâre, iar reieșind din acestea să determine raportul material-litigios dintre părți și a obiectului probațiunii, ceea ce presupune conturarea faptelor juridice prin care se justifică pretențiile și obiectiile părților.

Prin urmare, instanța de apel urma să dea ajutor participanților la proces în privința precizării cât mai clare a pretențiilor sale în cazul în care formulările acestuia sunt improprii, ambigui și împiedică determinarea exactă a obiectului acțiunii.

În atare circumstanțe, se stabilește că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante cazului, respectiv instanța de recurs fiind în imposibilitate să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Drept urmare, instanța de recurs remarcă că, întru judecarea justă și corectă a litigiului, urmare a identificării în substanță a obiectului litigiului, instanța de apel era obligată să se expună și să dea apreciere tuturor motivelor invocate în apel, fapt ce direct rezultă din prevederile art. 373 alin. (1), (5) din Codul de procedură civilă.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Față de cele de preced, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza în instanța de apel pentru judecarea apelului în fond.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Goiana Petr.Co”.

Se casează integral decizia din 23 februarie 2023 a Curții de Apel Bălți, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Pușcaș Aurelia împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Goiana Petr.Co” cu privire la declararea nulității parțiale a actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil și restituirea îmbogățirii nejustificate și se trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc