Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Georgeta Grozav

Dosarul nr. 2a-195/24
(2-21163078-02-2a-17012024)

D E C I Z I E

8 aprilie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecători Ala Malîi și Roman Pascari

Grefier Danu Blanovschi

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de reprezentantul „RAMIRDO" S.R.L., lichidatorul Balan Vladimir,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „RAMIRDO" S.R.L. în proces de insolvabilitate împotriva lui Şolopa Evghenii cu privire la majorarea plăţii de sublocaţiune a terenului închiriat, stabilirea plăţii de subarendă, încasarea diferenței majorate a plăţii de subarendă şi compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2023, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de „RAMIRDO" S.R.L. în proces de insolvabilitate împotriva lui Şolopa Evghenii cu privire la majorarea plăţii de sublocaţiune a terenului închiriat, stabilirea plăţii de subarendă, încasarea diferenței majorate a plăţii de subarendă şi compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Poziția părților:

1. „RAMIRDO" S.R.L. în proces de insolvabilitate s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Şolopa Evghenii cu privire la majorarea plăţii de sublocaţiune a terenului închiriat, stabilirea plăţii de subarendă, încasarea diferenței majorate a plăţii de subarendă şi compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acesteia a indicat că prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 22 iunie 2020 s-a constatat insolvabilitatea și s-a intentat procedura de faliment simplificat față de „RAMIRDO" S.R.L., iar în calitate de lichidator a fost numit administratorul autorizat Balan Vladimir. În cadrul procesului de insolvabilitate, lichidatorul a constatat că conform contractului de arendă funciară nr. 02-1/126 din 1 noiembrie 2004, Primăria *****a transmis în arendă „RAMIRDO" S.R.L. un lot de teren cu suprafața de 0,65 ha,

amplasat în *****, nr. cadastral *****pe un termen de la 1 noiembrie 2004 până la 1 noiembrie 2054.

3. Conform contractului de subarendă din 25 iunie 2018, încheiat între „RAMIRDO" S.R.L., în calitate de subarendator, și Șolopa Evghenii, în calitate de subarendaș, a fost transmis în subarendă o parte din terenul arendat de la Primărie, cu suprafața de 0,06 ha ce se află sub construcția cu nr. cadastral ***** și aferent acesteia, precum și de 0,07 ha ce se află sub construcția cu nr. cadastral********** și aferent acesteia, în total în subarendă fiind transmis terenul cu suprafața de 0,13 ha.
4. Potrivit pct. 2 din contractul nominalizat, subarendașul urmează să achite lunar plata de subarendă în favoarea „RAMIRDO" S.R.L. în mărime de 58 lei pentru un ar, sau în total de 754 lei lunar, ceia ce constituie 0,58 lei pentru un m.p.
5. La 13 august 2021 adunarea creditorilor „RAMIRDO" S.R.L. a hotărât stabilirea unei plăți lunară de subarendă în mărime de 2 lei pentru fiecare metru pătrat de teren subînchiriat în ***** și, respectiv, majorarea, începând cu 1 septembrie 2021, a plăților de subarendă la toate persoanele ce au încheiat contracte de subarendă.
6. La 16 august 2021 lichidatorul a notificat pârâtul precum că contractele de sublocațiune sînt încheiate anterior de „RAMIRDO" S.R.L. contrar intereselor statutare și ale creditorilor săi, fiind astfel dezavantajoase și chiar prejudiciabile pentru „RAMIRDO" S.R.L., ori după cum rezultă din condițiile contractuale, „RAMIRDO" S.R.L. a stabilit o plată de locațiune extrem de diminuată, care nu acoperă nici măcar cheltuielile reale suportate de „RAMIRDO" S.R.L. aferent administrării terenului și a relațiilor de subarendă. În condițiile date „RAMIRDO" S.R.L. obține pierderi din această relație de subarendă, ori verificarea modului de întreținere a terenului, administrarea în ansamblu a terenului, administrarea „RAMIRDO" S.R.L., ținerea contabilității, declararea și achitarea impozitelor, comisioane bancare, facturări, remunerarea personalului ș.a., fiind pusă pe seama „RAMIRDO" S.R.L., fără compensarea acestor cheltuieli din partea sublocatarului.
7. De asemenea, luînd în considerație contractele de subarendă similar încheiate de „RAMIRDO" S.R.L. cu alți subarendași pentru sublocațiunea terenului cu nr. cadastral ***** prețul locațiunii a fost stabilit încă în anul 2018, iar de la această dată au avut loc multiple schimbări economice, creșterea prețurilor la serviciile de sub arendă și de cost a terenurilor, creșterea salariilor, inclusiv și declararea insolvabilă a „RAMIRDO" S.R.L.
8. Astfel, în cazul pîrîtului, plata lunară pentru fiecare suprafață închiriată urmează să constituie 2.600 lei lunar pentru contractul din 25 iunie 2018, începând cu 1 septembrie 2021. La 16 august 2021 lichidatorul „RAMIRDO" S.R.L. a prezentat acordul de modificare a plăților de locațiune a suprafeței de teren deținută de pîrît în sublocațiune, care urma a fi semnat și restituit lichidatorului în termen de 5 zile de la recepționarea notificării, însă notificarea a fost restituită expeditorului ca nereclamată de destinatar.
9. În temeiul celor expuse supra, „RAMIRDO" S.R.L. a solicitat majorarea plății de sublocațiune a terenului închiriat de Șolopa Evghenii conform contractului nr. 6127 din 25 iunie 2018, cu stabilirea plății de subarendă în mărime de 2 lei pentru fiecare metru pătrat de teren sublocaționat, începînd cu 1 septembrie 2021, încasarea de la Șolopa Evghenii în folosul „RAMIRDO" S.R.L., pentru lunile septembrie – octombrie 2021, difirenței majorate a plății de subarendă în mărime de 3.692 lei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

10. În referința depusă, pârâtul Șolopa Evghenii a indicat că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, deoarece reclamantul, abuzând de dreptul său de a se adresa în instanța de judecată, a solicitat confirmarea unor situații/condiții noi, pur contractuale, care au fost modificate unilateral, față de condițiile ce au fost negociate anterior și acceptate de ambele părți, executate de ambele părți, conform prevederilor contractului, pe o perioada de 3 ani și mai mult.
11. A mai invocat că a achitat și achită direct proprietarului – *****, plata pentru folosirea a 13 ari de teren, primiți în subarendă de la „RAMIRDO" S.R.L., conform condițiilor contractului de subarendă, iar careva pretenții de ordin financiar, atît proprietarul ***** cît și „RAMIRDO" S.R.L., față de Șolopa Evghenii în privința onorării obligațiilor contractuale nu au înaintat.

Poziția instanței de fond:

12. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2023 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de „RAMIRDO" S.R.L. în proces de insolvabilitate împotriva lui Şolopa Evghenii cu privire la majorarea plăţii de sublocaţiune a terenului închiriat, stabilirea plăţii de subarendă, încasarea diferenței majorate a plăţii de subarendă şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.
13. Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că reclamantul nu și-a demonstrat dreptul privind majorarea plății de subarendă, or, conform pct. 4 din contractul de subarendă încheiat cu Șolopa Evghenii în calitate de subarendaș, ultimul a luat în subarendă terenul pentru care va achita 58 lei lunar pentru un ar, contract încheiat pînă la 1 noiembrie 2054, iar careva acte/înscrisuri prin care „RAMIRDO" S.R.L. în calitate de subarendator i s-a oferit dreptul prin contract la majorarea plății de subarendă, reieșind din situația financiară a persoanei juridice, nu au fost prezentate.
14. De asemenea, din acordul adițional din 10 octombrie 2019 urmează că Șolopa Evghenii va efectua plata de subarendă direct P*****în contul achitării arendei conform contractului de arendă funciară din 1 noiembrie 2004 și nicidecum nu va efectua plăți pe contul „RAMIRDO" S.R.L.
15. În acelaș timp, instanța a constatat că, reieșind din prevederile contractului de arendă nr. 02-1/126 din 1 noiembrie 2004, Primăria *****nu i-a oferit „RAMIRDO" S.R.L. dreptul de a încheia contracte de subarendă, or, la materialele cauzei nu s-au anexat careva acorduri suplimentare și/sau anexa nr. 1 la contract, în care s-ar fi indicat obligațiile părților și nici acordul/consimțământul **********.

Solicitarea apelantului:

16. Nefiind de acord cu hotărârea, reprezentantul „RAMIRDO" S.R.L., lichidatorul Balan Vladimir a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2023, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei hotărâri noi de admitere integrală a cererii de chemare în judecată depusă de „RAMIRDO" S.R.L. în proces de insolvabilitate împotriva lui Şolopa Evghenii cu privire la majorarea plăţii de sublocaţiune a terenului închiriat, stabilirea plăţii de subarendă, încasarea diferenței majorate a plăţii de subarendă şi compensarea cheltuielilor de judecată, inclusiv și celor suportate în apel.

Argumentele părților:

17. În motivarea apelului reprezentantul „RAMIRDO” S.R.L., lichidatorul Balan Vladimir, a criticat soluția instanței prin prisma motivării insuficiente .
18. În acest sens, a menționat că și-a întemeiat pretenția în baza art. 1263 Cod civil, care reglementează dreptul locatorului de a modifica cuantumul chiriei prin concursul instanței, circumstanță reținută de instanța de apel la trimiterea cauzei la rejudecare, însă ignorată de instanța de fond.
19. Totodată, instanța nu a luat în considerație soluția într-un caz similar, în care au fost admise cerințele reprezentantului „RAMIRDO” S.R.L. și majorată plata. Respectiv, potrivit principiului securității raporturilor juridice, aceleași circumstanțe nu pot fi apreciate diferit.
20. Prin referința la cererea de apel, reprezentantul intimatului Şolopa Evghenii, avocatul Lazari Constantin, a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat și menținerea hotărârii primei instanțe, indicând, în esență, că legea civilă nu are efect retroactiv, respectiv, trimiterea la art. 1263 Cod civil actualizat este neîntemeiată, or contractul a fost încheiat la 25 iunie 2018, precum și că proprietarul terenului nu solicită majorarea plății.
21. În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului „RAMIRDO” S.R.L., lichidatorul Balan Vladimir a susținut cererea de apel înaintată din motivele de fapt și de drept, solicitând admiterea acestuia în sensul formulat.
22. Reprezentantul intimatului Şolopa Evghenii, avocatul Lazari Constantin, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanței de apel:

23. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.
24. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă *”instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.*
25. Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă „*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe”.*
26. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă *„fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel”.*

27. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilesc că *,,circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace”.*
28. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă *,,instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege”.*
29. Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.
30. Colegiul civil mai reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).
31. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
32. Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).
33. Așadar, din suportul probatoriu rezultă cu certitudine că la 1 noiembrie 2004 între Primăria or. Vadul lui Vodă, numită în continuare Proprietar, și „RAMIRDO” S.R.L., numit în continuare Arendaș, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 02-1/126, obiectul căruia a constituit terenul cu suprafața de 0,65 ha, situat în *****, pe teritoriul *****
34. Potrivit pct.pct. 2.1 și 2.1.21 al contractului, acesta a fost încheiat pentru un termen de până la 1 noiembrie 2054 , mărimea pentru arendă fiind stabilită în sumă de 19 500 lei pentru un an.
35. La rândul său, la 25 iunie 2018, „RAMIRDO” S.R.L. în calitate de Subarendator, a încheiat Șolopa Evghenii în calitate de subarendaș contractul nr. 6127, în temeiul căruia a dat în subarendă ultimului, terenul cu suprafața de 0,06 ha din terenul cu numărul cadastral ***** ce se află sub construcție cu nr. cadastral *****și aferent ei, situat în ***** și terenul cu suprafața de 0,07 ha din terenul cu numărul cadastral *****, ce se află sub construcție cu nr. cadastral *****și aferent ei, situat în *****, *****.
36. Potrivit pct. 2 al contractului, acesta a fost încheiat pentru un termen de până la 1 noiembrie 2054, cu plata lunară în mărime de 58 lei pentru ar, care vor fi achitați subarendatorului de către subarenda.
37. La pct. 3 părțile au indicat că suma totală a contractului constituie 325 728 lei, cu dreptul de a încheiat contract de arendă direct cu Primăria or. Vadul lui Vodă.

38. Conform acordului adițional la contractul de subarendă nr. 6127 din 10 octombrie 2019, plata de subarendă va fi efectuată direct Primăriei *****, în contul achitării arendei conform contractului de arendă funciară din 1 noiembrie 2004.
39. De asemenea, din suportul probatoriu urmează că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iunie 2020, s-a intentat procedura simplificată a falimentului prin dizolvarea debitorului „RAMIRDO" S.R.L., s-a ridicat dreptul lui Șolopa Iurie de la administrarea „RAMIRDO" S.R.L. și s-a desemnat în calitate de lichidator Balan Vladimir.
40. Totodată, potrivit procesului-verbal al ședinței adunării creditorilor „RAMIRDO" S.R.L. în proces de faliment simplificat, la 13 august 2021 adunarea creditorilor a hotărât majorarea plății de locațiune a terenurilor transmise în subarendă la 2 lei pentru un metru pătrat de teren aflat în folosința terților.
41. Întrucât acordul de modificare a contractului de subarendă, expediat subarendașului Șolopa Evghenii**,** a fost restituit ca nereclamat, lichidatorul „RAMIRDO" S.R.L. a sesizat instanța de judecată cu o acțiune împotriva acestuia, solicitând majorarea plății de subarendă pentru terenul transmis în folosință în temeiul contractului nr. 6127 din 25 iunie 2018, prin stabilirea unei chirii în cuantum de 2 lei pentru fiecare metru pătrat de teren subarendat**,** începând cu 1 septembrie 2021, precum și încasarea diferenței majorate a plății de subarendă pentru lunile septembrie–octombrie 2021, în sumă de 3.692 lei, în beneficiul „RAMIRDO" S.R.L.
42. Fiind investită cu examinarea cauzei, prima instanță, la 1 aprilie 2022, a respins acțiunea integral, reținând că conform art. 887 Cod civil, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților, instanța fiind în imposibilitatea de a interveni în manifestarea de voință a părților contractante sau de a obliga părâtul să semneze acordul de modificare a plăților de locațiune.
43. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 3 noiembrie 2022 s-a admis apelul depus de „RAMIRDO" S.R.L., s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 1 aprilie 2022, cu trimiterea cauzei la rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată, pe motiv că în speță au fost aplicate incorect normele de drept procedural de la art.art. 267^3-267^4 Cod de procedură civilă și, pe cale de consecință, aceasta urmând a fi judecată în procedură contencioasă generală, nefiind posibilă soluționarea litigiului în procedura scrisă a cererilor cu valoarea redusă.
44. Fiind investită cu reexaminarea cauzei, prima instanță a respins acțiunea integral.
45. Din cererea de apel înaintată de „RAMIRDO" S.R.L. se distinge dezacordul cu hotărârea primei instanțe prin prisma faptului că aceasta nu a examinat în mod efectiv temeiul juridic invocat de reclamant, respectiv dispozițiile art. 1263 Cod civil, și nu a analizat dacă sunt întrunite condițiile legale pentru intervenția instanței în vederea modificării cuantumului chiriei.
46. Așadar, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel și, raportându-le la suportul probatoriu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru constată că soluția fondului este justă, fiind bazată pe interpretarea și aplicarea corectă a dispozițiilor legale, precum și pe cercetarea obiectivă a suportului probatoriu, situație ce impune menținerea actului judecătoresc contestat.

47. Sub acest aspect, Colegiul civil reține că conform art. 7 alin. (4) Cod civil *„ în cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.”*
48. Așadar, Colegiul civil reține că prima instanță a examinat corect litigiul dedus judecății prin prisma normelor de drept civil aplicabile contractului de locațiune în redacția actualizată a Codului civil**,** având în vedere că raportul juridic litigios este unul cu executare succesivă, iar pretențiile formulate vizează efecte juridice produse ulterior modernizării cadrului normativ. În aceste condiții, instanța de fond a aplicat în mod just reglementările în vigoare la momentul examinării cauzei, fără a afecta valabilitatea contractului la data încheierii acestuia.
49. Conform art. 1263 alin. (1) Cod civil *”cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere instanţei de judecată modificarea chiriei prin hotărîre judecătorească numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepţia cazului în care locatorul şi-a asumat riscul schimbării condiţiilor economice”.*
50. Într-adevăr, dispozițiile normei legale menționate consacră mecanismul de adaptare judiciară a chiriei, instituit ca o excepție de la principiul forței obligatorii a contractului, justificată de necesitatea menținerii echilibrului contractual în cazul unor schimbări semnificative ale condițiilor economice. Norma recunoaște dreptul locatorului de a solicita instanței modificarea cuantumului chiriei în situația în care menținerea valorii inițiale ar conduce la o inechitate vădită între prestațiile părților, fără ca acesta să-și fi asumat riscul unor asemenea schimbări.
51. Totodată, limitarea exercitării acestui drept la o singură cerere pe an reflectă intenția legiuitorului de a asigura stabilitatea raporturilor contractuale și de a preveni intervențiile excesive ale instanței în economia contractului, păstrând un just echilibru între protecția intereselor locatorului și securitatea juridică a locatarului.
52. În acest sens, aplicarea art. 1263 alin. (1) Cod civil presupune verificarea cumulativă a existenței unor condiții economice obiectiv schimbate, a caracterului inechitabil al neajustării chiriei și a lipsei asumării riscului de către locator, elemente care, odată constatate, legitimează intervenția instanței prin hotărâre judecătorească.
53. În speță, reclamantul/apelant „RAMIRDO” S.R.L. și-a fundamentat solicitarea de majorare exclusiv pe situația sa financiară și pe hotărârea adunării creditorilor adoptată în procedura de faliment, elemente ce țin de organizarea și gestionarea internă a persoanei juridice și care nu pot fi calificate drept condiții economice în sensul normei legale. Or, dificultățile financiare ale subarendatorului sau necesitatea majorării veniturilor pentru acoperirea pasivului nu constituie, prin ele însele, un temei legal pentru intervenția instanței asupra cuantumului chiriei convenite.
54. În același timp, solicitarea de majorare a plății de subarendă nu poate fi examinată în mod izolat de raportul juridic principal de arendă, în condițiile în care nu a intervenit nicio modificare a cuantumului arendei stabilite de locatorul ***** iar o eventuală ajustare a subarendei putea fi pusă în discuție doar ca efect al unei asemenea modificări prealabile.
55. Colegiul civil nu poate reține poziția apelantului „RAMIRDO” S.R.L. întemeiată pe existența unei somații emise de Primăria *****la 13 martie 2024, întrucât aceasta face

referire la aplicarea cotei de 5% din prețul normativ al terenului pentru determinarea plății de arendă, fără a produce însă efecte asupra raportului contractual existent. Or, din suportul probatoriu administrat în cauză nu rezultă încheierea vreunui acord adițional de modificare a contractului de arendă din 1 noiembrie 2004, contract care stabilește expres cuantumul arendei în sumă de 19 500 lei anual**.** În lipsa unei asemenea modificări convenționale sau judiciare a contractului principal de arendă, simpla emitere a unei somații nu poate fi asimilată unei modificări a cuantumului arendei și nu poate constitui temei pentru ajustarea plății de subarendă.

56. De asemenea, Colegiul reține că, prin clauza contractuală de la pct. 3 din contractul nr. 6127 din 25 iunie 2018, părțile au stabilit în mod expres cuantumul chiriei pentru întreaga durată a subarendei, inclusiv suma totală aferentă executării contractului până la expirarea termenului convenit. Această configurare contractuală, coroborată cu lipsa unui mecanism de ajustare a chiriei, relevă că subarendatorul „RAMIRDO" S.R.L., în calitate de locator în raportul de subarendă, și-a asumat riscul menținerii prestației la nivelul convenit, inclusiv în contextul unor variații economice previzibile. O asemenea asumare contractuală a riscului exclude intervenția instanței pentru ajustarea chiriei, în lipsa unor circumstanțe excepționale, neprevăzute și neasumate, care nu au fost demonstrate în speță.
57. Prin urmare, configurarea contractului ca unul pe termen lung, cu chirie determinată și fără clauze de adaptare, confirmă că apelantul a acceptat riscul fluctuațiilor economice inerente executării contractului, motiv pentru care excepția legală este incidentă și înlătură posibilitatea adaptării chiriei pe cale judecătorească, în lipsa unor împrejurări excepționale, obiective și dovedite, care nu se constată în cauză.
58. Totodată, menținerea chiriei la nivelul stabilit prin contractul de subarendă, încheiat pentru o durată determinată până la 1 noiembrie 2054, nu a fost dovedită ca fiind disproporționată sau inechitabilă în raport cu folosința efectivă a terenului.
59. Deși apelantul a invocat existența unui raport care indică un preț de piață al terenului în mărime de 3 790 000 lei, acesta nu este, prin el însăși, apt să justifice adaptarea chiriei pe cale judecătorească. Or, simpla evaluare a valorii de piață a bunului nu echivalează cu demonstrarea caracterului inechitabil al chiriei convenite, în lipsa unei analize comparative care să reflecte raportul dintre chiria efectiv plătită, folosința concretă a terenului, condițiile contractuale asumate și evoluția pieței la momentul încheierii contractului și ulterior. Raportul invocat nu stabilește existența unui dezechilibru contractual real și vădit, nu este corelat cu modificarea raportului juridic principal de arendă și nu infirmă faptul că apelantul, în calitate de subarendator, și-a asumat riscul variațiilor economice prin configurarea contractului pe termen lung, cu chirie determinată și fără mecanism de ajustare.
60. Nici argumentul apelantului potrivit căruia, în raport cu alți subarendași, tariful de subarendă ar fi fost modificat nu poate fi reținut. Or, eventuale ajustări ale plăților convenite cu terți, în baza unor raporturi contractuale distincte, nu constituie, prin ele însele, un criteriu obiectiv pentru aprecierea caracterului inechitabil al chiriei stabilite în prezentul contract de subarendă. Apelantul „RAMIRDO" S.R.L. nu a demonstrat identitatea situațiilor de fapt și de drept, respectiv comparabilitatea condițiilor contractuale, a suprafețelor, a destinației terenurilor, a duratei raporturilor și a

momentului încheierii contractelor, astfel încât aceste exemple să poată servi drept temei pentru intervenția instanței asupra chiriei convenite în speță.

61. În aceste condiții, Colegiul civil, având în vederea că în speță nu sunt întrunite condițiile care să justifice adaptarea chiriei pe cale judecătorească, constată că instanța de fond a respins în mod întemeiat cererea de majorare a plății de subarendă, iar argumentele invocate în apel nu sunt apte să răstoarne această concluzie, motiv pentru care apelul urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe.
62. În conformitate cu prevederile art.385 lit. a), art.390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de reprezentantul „RAMIRDO” S.R.L., lichidatorul Balan Vladimir.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 3 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „RAMIRDO” S.R.L. în proces de insolvabilitate împotriva lui Şolopa Evghenii cu privire la majorarea plăţii de sublocaţiune a terenului închiriat, stabilirea plăţii de subarendă, încasarea diferenței majorate a plăţii de subarendă şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni din data comunicării deciziei integrale.

Președintele completului Ruxanda Pulbere

Judecători Ala Malîi

Roman Pascari