Dosar 2c-30/2023
2-23086963-18-2c-16062023

H O T Ă R Î R E
În numele LEGII

11 iulie 2024 or. Căuşeni

Judecătoria Căuşeni, sediul central (Căușeni)
Instanţa de judecată în componenţa:
Președintele ședinței, judecătorul Costiuc Ana
Grefier Railean Ina, Laura Frunză
Cu participarea:
Interpretului Valentina Frumos

Reprezentantului reclamantului, avocatul Ion Cîșlari
Reclamantului, administratorul SRL Mustang, Zavalișca Anatolie
Reprezentantului pârâtului, avocatul Cijicenco Radu
Pârâtului, administratorul ÎM Applum D.A.B. SRL Boris Vartiks

examinând în sediul instanței, în ședința publică cererea de chemare în judecată depusă de către reprezentantul Societatea cu Răspundere Limitată "Mustang" către Întreprinderea cu Capital Mixt „Aplum BAD" Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea plății arendei și a cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

La16 iunie 2023 cu o cerere de chemare în judecată s-a adresat Societatea cu Răspundere Limitată "Mustang" către Întreprinderea cu Capital Mixt „Aplum BAD" Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea plății arendei și a cheltuielilor de judecat.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la 01 octombrie 2011, între SRL Mustang și I.M. APPLUM-D.A.B. SRL, a fost încheiat un contract de subarenda în agricultură sub nr. 1, in baza căruia, SRL ''Mustang", în calitate de arendaș a terenurilor cu destinație agricolă, deținute conform contractelor de arendă, menționate, conform actului de predare - preluare, i-a transmis I.M. APPLUM-D.A.B. SRL în subarendă terenurile cu destinație agricolă, menționate, pe un termen de 29 ani, cu suprafața totală de *****ha, iar I.M. APPLUM-D.A.B. SRL a preluat terenurile pentru cultivarea plantației multianuale și altor culturi agricole.

Pentru folosirea terenurilor subarendate, I.M.APPLUM-D.A.B. SRL s-a obligat să achite în perioada ianuarie - octombrie a fiecărui an, plata anuală de subarenda în cuantum fix sau cu acordul ambelor parți in bani luând-se ca baza prețul de piață la momentul achitării după cum urmează: grâu - 12165 kg sau 24330 de lei, cu prețul de imitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 de lei, cu prețul de

unitate 2 lei; răsărita - 1787 kg sau 7148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb-2,1 ha sau 12600 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; grâu, pentru livada - 600 sau 1200 lei, cu pretul de unitate 2 lei.

SRL ” Mustang” și-a onorat obligaţiunele contractuale, adică a transmis terenurile menționate în folosinţa Î.M. ”APPLUM-D.A.B.” SRL, care nu a onorat obligaţiunele sale contractuale, nu a achitat plata de subarendă, în conformitate cu condiţiile contractuale, pentru periaoda a 6 ani, 2012-2017, adică 72990 kg de grîu, sau 145,980 lei, 18792 kg de orz sau 37,584 lei, 10,722 kg de răsărită sau 42,888 lei, 12,6 ha de popușoi sau 75,600 lei, 3600 kg de grîu pentru livadă sau 7200 lei. Din care motiv a fost inițiat un proces civil cu privire la rezilierea contractului de subarendă și încasarea plății pentru subarenda terenurilor agricole.

Prin hotărârea din 16 iulie 2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul central, a fost admisă parțial acțiunea depusă de către SRL „Mustang”, *a fost reziliat contractul de subarendă a terenurilor agricole nr. 1 din 01 octombrie 2011*, încheiat între SRL „Mustang” și ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, înregistrat la OCT Ștefan Vodă, cu *obligarea ÎM „Applum-D.A.B.” SRL de a restitui SRL „Mustang” terenurile subarendate* și au fost *încasat de la ÎM „Applum-D.A.B.” SRL în beneficiul SRL „Mustang” suma de 154626 de lei*, ce constituie valoarea bănească a datoriei plății subarendei în agricultură pentru perioada anilor 2015-2017 și taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 4639 de lei.

Prin decizia din 26 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către ÎM „Applum-D.A.B.” SRL și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 07.04.2021, s-a admis recursul declarat de către ÎM „Applum-D.A.B” SRL, s-a casat decizia instanței de apel, cauza fiind remisă în instanța de apel pentru reexaminare.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 29.09.2021 pe dosarul nr. 2ac-288/21, în cauza nr. 217087945-02-2ac-13042021, a fost admis apelul declarat de către ÎM ”Applum-DAB” SRL și s-a casat Hotărîrea Judecătoriei Căușeni (sediul Central) din 16 iulie 2019, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”MUSTANG” împotriva ÎM ”APPLUM-D.A.B.” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la rezilierea contractului de subarendă, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a emis o nouă hotărîre, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”MUSTANG” împotriva ÎM ”APPLUM-D.A.B.” Societate cu Răspundere Limitată, cu privire la rezilierea contractului de subarendă, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Potrivit Deciziei Curții Supreme de Justiție din 14.12.2022, a fost admis recursul declarat de către SRL ”Mustang”, a fost casată integral decizia din

29.09.2021, corectată prin încheierea din 29.09.2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a menținut hotărîrea din 16.07.2019 a Judecătoriei Căușeni, sediul central, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL ”Mustang” împotriva ÎM ”Applum–D.A.B.” SRL cu privire la rezilierea contractului de subarendă și încasarea plății pentru subarenda terenurilor agricole.

Așadar, ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, a folosit în perioada de judecare și folosește terenurile cu destinație agricolă cu suprafaţa totală de *****ha, transmise de către SRL ”Mustang”, la 01 octombrie 2011, în baza contractului de subarendă în agricultură sub nr. 1.

Din care considerente SRL ”Mustang” este impusă de a revendica plata de subarendă pentru folosirea terenurilor cu destinație agricolă cu suprafaţa totală de *****ha de către ÎM „Applum-D.A.B.” SRL, convenită de părți potrivit contractului de subarendă în agricultură sub nr. 1 din 01.10.2011, în natură.

În scopul soluționării litigiului pe cale extrajudiciară, de către reclamant a fost înaintată către pîrît o pretenție cu solicitarea plății de subarendă pentru anii 2018-2022, în natură, conform contractului de subarendă, adresare rămasă fără răspuns pînă în prezent.

Pîrîtul urma a-i transmite reclamantului, conform contractului, anual, următoarea cantitate de produse agricole.

Pentru anul 2018, grîu - 12165 kg sau 24330 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb- 2,1 ha/ 3,96 t/ha (calculată reeșind din roada medie pe raion)= 8316 kg sau 16632 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; grîu, pentru livadă - 600 kg sau 1200 de lei, cu prețul de unitate 2 lei. Valoarea totală bănească fiind de 55544 lei.

Pentru anul 2019, grîu - 12165 kg sau 24330 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb- 2,1 ha/ 3,69 t/ha (calculată reeșind din roada medie pe raion)= 7749 kg sau 15498 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; grîu, pentru livadă - 600 kg sau 1200 de lei, cu prețul de unitate 2 lei. Valoarea totală bănească fiind de 54410 lei.

Pentru anul 2020, grîu - 12165 kg sau 24330 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb- 2,1 ha/ 0,7 t/ha (calculată reeșind din roada medie pe raion)= 1470 kg sau 2940 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; grîu, pentru livadă - 600 kg sau 1200 de lei, cu prețul de unitate 2 lei. Valoarea totală bănească fiind de 41852 lei.

Pentru anul 2021, grîu - 12165 kg sau 24330 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb- 2,1 ha/ 6,9 t/ha (calculată reeșind din roada medie pe raion)= 14490 kg sau 28980 de lei, cu prețul

de unitate 2 lei; grîu, pentru livadă - 600 kg sau 1200 de lei, cu prețul de unitate 2 lei. Valoarea totală bănească fiind de 67892 lei.

Pentru anul 2022, grîu - 12165 kg sau 24330 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; orz - 3132 kg sau 6264 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; răsărită - 1787 kg sau 7148 de lei, cu prețul de unitate 4 lei; porumb- 2,1 ha/ 2,08 t/ha (calculată reeșind din roada medie pe raion)= 4368 kg sau 8736 de lei, cu prețul de unitate 2 lei; grîu, pentru livadă - 600 kg sau 1200 de lei, cu prețul de unitate 2 lei. Valoarea totală bănească fiind de 47648 lei.

Astfel pîrîtul acumulînd o restanță pentru perioada anilor 2018-2022, în mărime de, grîu - 60825 kg, orz - 15660 kg, răsărită – 8935 kg, popușoi – 2,1 ha/ 36393 kg (calculată conform roadei medii pe raion), grîu/pentru livadă – 3000 kg sau echivalentul în bani în mărime totală de 267346 lei.

În ședința de judecată, fiind prezent reprezentantul reclamantului, avocatul Ion Cîșlari a solicitat admiterea cererii de concretizare a acțiunii înaintată pe parcursul examinării cauei pe motivele de fapt și de drept invocate.

Fiind prezent în ședința de judecată avocatul părții pîrîte Radu Cijicenco a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată. La fel a prezentat informația potrivit căreia întreprinderea Applum DAB prelucrează trenurile și achită impozitul funciar, inclusive și pentru terenurile care se află în subarenda sa în baza contractului din 01 octombrie 2011. La fel a invocate ultimul că în toată această perioadă întreprinderea pe care e o reprezintă a achitat plata da arendă direct proprietarilor terenurilor agricole care le-a luat în subarendă de la Mustang SRL, prin care fapt și-a executat integral obligațiunile contractuale.

L a solicitarea participanților la proces în cadrul ședinței de judecată sub jurământ a fost audiat martorul Palanciuc Angela care a declarat că cunoaște ambele părți în proces, din 2011 este proprietară a terenurilor de pământ, a dat pământul în arendă pe un termen de 30 ani , ulterior a fost anunțată că se da în arendă la Aplum DAB, vreo 2 ani a primit plata de arendă de pe teritoriul Mustang dar cerealele erau aduse la Aplum DAB; ulterior a fost informată că plata o vor primi acasă și că aplum BAD va aduce cerealele acasă. A mai declarat ultima că este mulțumită, deoarece sunt aduse cerealele acasă, nu a fost mințită niciodată, la fel a declarat ultima că inițial nu cunoștea că terenul ei este dat în arenda la aplum, impozitul pentru teren la fel este achitat de aplum, la întrebarea instanței, martorul a declarat că așa după cum s-a înțeles cu Mustang așa și a fost achitată de aplum. La fel ultima declarat că nu se află în conflict cu familia Zavalișca, în 2011 a semnat acord cu Mustang, însă din 2012 o achită Aplum pentru pământ ș impozite.

Fiind prezent în ședința de judecată reclamantul Aurel Zavalișca a susținut cererea înaintată și a solicitat admietrea integrală a acesteia.

Fiind present în ședința de judecată Boris Vartik a solicitat respingerea acțiunii.

Audiind participanții la proces și reprezentanții acestora, examinând materialele cauzei prin prisma normelor de drept incidente litigiului, instanța de judecată a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă (continuare CPC) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar potrivit art. 130 Instanța 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.

Probele se apreciază în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, care statuează că instanța 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.

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.

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

În vederea identificării legii aplicabile raportului litigios, instanţa de judecată reține că în conformitate cu prevederile art. 6 Cod Civil, legea civilă nu are caracter retroactiv, ea nu modifică şi nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare Potrivit prevederilor art.6 alin.(4) Cod Civil, în cazul situațiilor 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 obligațiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel, motiv din care instanţa de judecată constată că raportului juridic litigios dedus judecății îi sunt aplicabile prevederile Codului Civil în redacția Legii nr.1107 din 06/06/2002.

Analizând circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, instanța de judecată reține următoarele.

În cadrul ședinței de judecată s-a constatat cu certitudine că, la01 octombrie 2011 între reclamantul Mustang și pîrîtul ÎM Applum-DAB SRL a fost încheiat un contract de subarendă a terenurilor agricole. Contractul a fost încheiat pentru un termen de 29 ani, iar potrivit art. 3 a început să curgă din data semnării.(f.d.10).

Potrivit art. 8 al contractului sus-enunțat pentru folosirea terenului arendat arendașul achită în natură pînă la sfîrșitul anului agricol plata anuală de arendă în cuantum fix sau cu acordul ambelor părți în ban, luîndu-se ca bază prețul de piață la momentul achitării după cum urmează: grîu – 12.165 Kg la preț de 2,00 lei per unitate, orz 3.132Kg la preț de 2,00 lei per unitate, răsărită 1787 kg la preț de 4,00 lei per unitate.

La fel în cadrul examinării cauzei s-a constat că, pe parcursul anilor 2018-2022 pîrîtul nu a achitat plata pentru subrenda bunurilor. Or, acest fapt a fost confirmat de către părți în cadrul ședinței de judecată.

Potrivit prevederilor art.512 alin.1 Cod Civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să execute şi conform art.514 Cod Civil al RM, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform art. 911 alin. (1) din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi.

Analizând circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, precum și constatările anteriore instanța de judecată menționează următoarele.

Cu referire la contractual de subarendă, instanța de judecată menționează că, contractul este unul perfect valabil, nefiind contestat de nici una dintre părți. Mai mult ca atît, atît partea reclamantă cît și partea pîrîtă au recunoscut acest contract și faptul că acesta a fost încheiat în condițiile indicate, inclusiv cu plata arendei în natură. La caz, instanța de judecată menționează că, contractul a fost înregistrat la oficiul cadastral territorial în modul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) 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. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi

la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi applicate.

Instanța de judecată nu poate reține argumentul pîrîtului că prin achitarea plății către proprietari acesta ar fi îndeplinit obligațiunile sale față de arendașul principal Mustang SRL .

Potrivit art. 602 alin. (1) și (2) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), în vigoare la acel moment, în cazul în care nu execută obligaţia, debitorul este ţinut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedeşte că neexecutarea obligaţiei nu-i este imputabilă. Neexecutarea include orice încălcare a obligaţiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

În ședința de judecată s-a demonstrate cu certitudine că există o neexecutare esențială din partea pîrîtului.

Avînd în vedere cele constate, instanța de judecată va admite integral acțiunea reclamantului și va dispune rezilierea contractului de arendă cu încasarea datoriei pentru arendă pentru perioada invocată.

Conform art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 83 din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat.

Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Astfel, în temeiul prevederilor art. 94 Cod de procedură civilă, coroborate cu prevederile art. 3 din Legea taxei de stat și raportate la soluția de admitere a acțiunii, instanța de judecată va dispune încasarea de la pârât, a taxei de stat.

Conform art. art. 238-241 Cod de Procedură Civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de către Zavalişca Aurel către ÎM Applum DAB SRL cu privire la încasarea plății arendei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la ÎM Applum DAB SRL IDNO *****în beneficiul lui “Mustang” SRL, IDNO *****plata arendei datorate pentru perioada anilor 2018-2022 după cum urmează: 60.825 Kg –grâu, 15.660 Kg –orz, 8.935 Kg-răsărită,

36.393 Kg – porumb, 3000kg – grâu pentru livadă, sau echivalentul acestora în mijloace bănești la data executării.

Se încasează de la ÎM Applum DAB SRL IDNO *****în beneficiul lui "Mustang" SRL, IDNO *****cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în valoare de 8.020 MDL, precum și 10.000 MDL cheltuieli de asistență juridică.

Se explică participanţilor la proces că, sunt în drept în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, să solicite întocmirea hotărîrii integrale, indicînd în cerere expres acest lucru.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 de zile de la data pronunţării, prin intermediul Judecătoriei Căuşeni.

Preşedintele şedinţei, judecătorul ***Ana COSTIUC***