Dosarul nr. 2a-2871/22; (2-21041144-02-2a-20072022)
Prima instanță: Judecătoria Strășeni sediul central (Judecător Andronic Tudor)

D E C I Z I E

13 aprilie 2023 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

în componența:
Președintele completului, judecătorul Budăi Nelea
Judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore
Grefier Trifan Valentina

examinînd în ședința publică cererea de apel declarată de avocatul Mircea Carp, în interesele lui Malîi Anatolie, împotriva hotărârii Judecătoriei Strășeni sediul Central din 17 mai 2022,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Micăuți raionul Strășeni către Malîi Anatolie privind rezilierea contractului de arendă nr.6 din 15.01.2003 încheiat între Primăria comunei Micăuți și Malîi Anatolie, încasarea datoriei la plata de arendă în sumă de 18 909,24 lei, încasarea prejudiciului material și moral sub forma cheltuielilor de judecată, transport, timp, ratarea veniturilor de la unele investiții posibile,

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

La data de 18 martie 2021 Primăria comunei Micăuți raionul Strășeni a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva lui Malîi Anatolie, solicitînd rezilierea contractului de arendă și încasarea datoriei acumulate.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului a invocat că, în baza Deciziei Consiliului comunei Micăuți din raionul Strășeni nr.34-08 din 23-08-2002, a încheiat cu pârâtul Malîi Anatolie, Contractul de arendă nr.6 din data de 15-01-2003, conform căruia a transmis în arendă pe un termen de 25 de ani, un lot de teren cu nr. cadastral - *****, pe care este amplasat un bazin acvatic cu suprafața de 7.2944 ha, iar pârâtul și-a asumat obligațiunea de a achita anual plata de arendă în sumă de 2500 lei, eșalonat în părți egale, trimestrial, până la data de 30, a lunii ce urmează după trimestru.

Primăria comunei Micăuți, în persoana primarului Dolghii Vasile, în baza Deciziei Consiliului comunei Micăuți nr.6/18 din data de 06-11-2015, a modificat plata de arendă conform cuantumului minim, prevăzut de legislația care era în vigoare la acel moment, cu obligarea arendașului Malîi Anatolie de a permite pensionarilor și persoanelor cu dizabilități, care sânt locuitori ai comunei Micăuți, de a pescui fără plată, în bazinul acvatic cu suprafața de 7,2944 ha, care i–a fost transmis pârâtului în arendă.

Începând cu anul 2015, pârâtul Malîi Anatolie în calitate de arendaș a lotului de teren cu nr. cadastral - *****, pe care este amplasat bazinul acvatic cu suprafața de 7.2944 ha, nu-și onorează integral obligațiunile contractuale asumate, cu privire la achitarea plăți de arendă, a impozitelor și a altor taxe obligatorii prevăzute de lege și a efectuat contrar clauzelor contractuale și fără acordul proprietarului, lucrări hidrotehnice care au provocat inundații în unele gospodării din imediata apropiere de bazinul acvatic .

Susținea reclamantul că, în scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiului, a expediat în adresa pârâtului Malîi Anatolie o Notificare la data de 20-01-2020, prin care i-a solicitat acestuia, achitarea restanței la plata de arendă a bunului imobil cu suprafața de 7,2944 ha, însă pârâtul nici după recepționarea notificării respective, nu și-a onorat obligațiunile contractuale asumate, și doar după ce a fost acționat în instanța de judecată, a achitat o parte din restanța pentru plata de arenda.

Solicita reclamanta Primăria comunei Micăuți:

- rezilierea Contractului de arendă nr.6 din data de 15.01.2003;
- încasarea din contul pârâtului Malîi Anatolie a datoriilor acumulate față de arendator, în sumă de 18 909,24 lei, la plata arendei;
- încasarea pagubelor materiale și morale în sumă de 10 000 lei, exprimate prin cheltuieli de judecată, transport, timp, ratarea veniturilor de la unele investiții posibile (f.d. 1-2).

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni sediul central din 17 mai 2022, acțiunea a fost admisă parțial. Astfel, s-a dispus rezilierea Contractului de arendă nr.6, încheiat între reclamantul Primăria comunei Micăuți din raionul Strășeni și pârâtul Malîi Anatolie la data de 15.01.2003. S-a dispus încasarea din contul pârâtului Malîi Anatolie în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 270 lei. În rest, pretențiile au fost respinse ca vădit neîntemeiate (f.d. 183; 189-192, vol. I).

Solicitările apelantului:

La data de 15 iunie 2022 avocatul Mircea Carp, în interesele lui Malîi Anatolie, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Strășeni sediul central din 17 mai 2022, solicitând casarea integrală a hotărârii primei instanțe (f.d. 186-187, vol. I).

La data de 12 septembrie 2022 avocatul Mircea Carp a prezentat apelul motivat, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Strășeni sediul central din 17 mai 2022, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Micăuți (f.d. 203-211, vol. I).

Termenul de declarare a apelului:

În temeiul art. 362 alin. (1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei rezultă că, hotărîrea contestată a fost pronunțată la data de 17 mai 2022, iar cererea de apel a fost depusă la data de 15 iunie 2022, fapt ce denotă că apelul a fost depus în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului reprezentantul apelantului a invocat că, instanța de fond, în temeiul art. 8, 9, 512, 514, 572, 667, 668, 911, 913, 914,916 Cod civil (redacție în vigoare până la 01.03.2019), dând acestora o interpretare eronată, în baza calculului întocmit de Primăria Micăuți, în temeiul contractului de arendă nr. 6 din 15.01.2003, a admis ilegal rezilierea acestuia, concluzionând că apelantul nu și-a onorat obligațiile de plata pentru arendă, conform prevederilor contractului, asta contrar faptului că în contractul de arendă nu au fost făcute modificări cu privire la majorarea plății de arendă, conform deciziei consiliului local nr. 6/18 din 06.11.2015.

Instanța de fond la baza adoptării hotărârii contestate, nu a luat în calcul argumentele aduse de apelant (pârât) și faptul că deciziile nr. 6/18 din 06.11.2015 cu privire la majorarea cuantumului plății pentru arendă și nr. 1/11 din 17.01.2020 cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. 6 din 15.03.2020, au fost adoptate ilegal și contravin imperativului legii. Astfel, prin

aceasta este demonstrată ilegalitatea hotărârii emise în fond și a faptului încălcării de către judecător a principiului imparțialității, acesta manifestând o poziție părtinitoare cu intimatul.

Susține apelantul că, prin decizia Consiliului local Micăuți nr. 6/18 din 06.11.2015, a fost majorat și racordat cuantumul arendei la normele legislației în vigoare pentru contractele de arendă a iazurilor din comuna Micăuți, proprietate a UAT Micăuți și este stabilită plata pentru arenda iazului din s. Micăuți cu suprafața de 7,2944 ha, arendaș Malîi Anatolie, în sumă de 5 889,24 lei.

Menționează că, în Decizia nr. 6/18 din 06.11.2015 emisă de Consiliul comunei Micăuți, este stabilit că, majorarea plății pentru arendă este efectuată în conformitate cu Legea 1308 din 25.07.1997, cu privire la prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a terenurilor, fără a specifica în temeiul cărei norme juridice din această lege, a fost majorată plata arendei din contractul de arendă nr. 6 din 15.01.2003, încheiat între Primăria Micăuți și cet. Malîi Anatolie.

Analizând conținutul respectivei legi, menționează apelantul că, în aceasta nu exisă prevederi cu privire la majorarea cuantumului plății de arendă stabilite în contractele încheiate anterior.

Astfel, în baza normelor menționate supra, conform cărora, prețul arendei este stabilit de părți (art. 911 Cod civil redacția în vigoare la data semnării arendei), iar conform art. 668 alin. (3) Cod civil, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale.

Prin urmare, este desprinsă regula că, prețul arendei nu poate fi stabilită unilateral de către arendator, aceasta după cum a menționat apelantul, poate fi stabilită prin acordul părților (art. 916 alin. (1) Cod civil, în redacția în vigoare la data semnării arendei).

Prin urmare, decizia Consiliului local Micăuți nr. 6/18 din 06.11.2015, este una ilegală, aceasta contravine prevederilor art. 668 alin. (3), art. 667 alin. (1), art. 911 alin. (1), art. 916 alin. (1) Cod civil, (în redacția în vigoare la data semnării contractului de arendă), întrucât aceasta este unilaterală.

Apelantul exprimă dezacordul cu acuzațiile intimatului, precum că Malîi Anatolie a efectuat samavolnic careva lucrări hidrotehnice, de asemenea nu au fost prezentate careva probe în acest sens, mai mult ca atât, o serie de construcții hidrotehnice la iaz au fost efectuate de către primarul localității, iar la cererea acestuia, Malîi Anatolie le-a demolat. Mai mult ca atât, în acest sens și în sensul demonstrării faptului că arendașul întreține flora și fauna iazului, au fost prezentate poze.

Susține apelantul că, afirmațiile primăriei cu privire la inundații, lucrării hidrotehnice, distrugerea florei și faunei de către arendaș, sunt mincinoase, acestea nu sunt probate.

Instanța de fond, în baza actului de constatare nr. 1 din 31.05.2021, a dat o apreciere eronată și contrar legii faptului că Malîi Anatolie a efectuat lucrări hidrotehnice care au provocat inundații ale unor gospodării din imediata apropiere de bazinul acvatic, întrucât în acest sens, nu au fost prezentate careva probe. Actele în vedere constatării faptelor și oricăror stări de fapt, pentru a fi folosite ca probe în cadrul unui proces judiciar, sunt efectuate de către executorul judecătoresc la solicitarea persoane interesate (art. 25 alin (1) Codul de executare).

Astfel, susținea apelantul că APL nu are competența de a constata fapte și stările de fapt menționate în actul de constatare nr. 1 din 31.05.2021 emis de Consiliul comunal Micăuți, or, în vederea constatării cauzelor pretinselor inundații urma a fi efectuată activitate de cercetare științifico-practică, în scopul aflării adevărului prin efectuarea unor cercetări metodice cu aplicarea de cunoștințe speciale și procedee tehnico-științifice pentru formularea unor concluzii argumentate cu privire la anumite fapte, circumstanțe, obiecte materiale, fenomene și procese, adică o expertiză în acest sens, fapt ce nu a fost prezentat de intimat în instanță.

Instanța de fond în lipsa unor probe veridice și suficiente, a apreciat eronat faptul că apelantul a efectuat careva lucrări hidrotehnice și că acestea au dus la inundarea unor gospodării, că acesta a distrus flora și fauna iazului și că exploatează vicios iazul și ca urmare a acestui temei a dispus rezilierea contractului de arendă.

De asemenea, consideră că instanța de fond a dat o apreciere greșită și contrar prevederilor art. 25 alin (1) Codul de executare, a actului nr. 1 din 31.05.2021 emis de Consiliul comunal Micăuți.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

Apelantul Malîi Anatolie și reprezentantul acestuia avocatul Carp Mircea, în ședința de judecată a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă.

Reprezentantul intimatului Primăria comunei Micăuți, primarul Dolghii Vasile în ședința de judecată a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții prezenți în ședința de judecată, examinând materialele anexate la dosar, verificînd circumstanțele cauzei și motivele invocate în cererea de apel, Colegiul civil consideră apelul întemeiat și pasibil de a fi admis cu casarea hotărîrii contestate, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 385 lit. c) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărîrea primei instanțe, emițînd o nouă hotărîre.

Potrivit art. 373 CPC, (1) Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Conform art. 117 alin.(1) CPC, probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În temeiul art. 121 CPC, 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, iar în conformitate cu prevederile art. 130 alin.(1) CPC, 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.

Așadar, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că la data de 23 august 2002, Consiliul comunal Micăuți a emis Decizia nr. 34-08 „Cu privire la darea în arendă a iazului din satul Micăuți”, prin care, în temeiul Legii cu privire la administrația publică locală nr. 186-XIV din 06.11.1998 și în temeiul procesului verbal al comisie de licitație, Consiliul comunal Micăuți

a decis darea în arendă iazul din sat. Micăuți cu suprafața de 6,57 ha, pe un termen de 25 ani, cet. Malîi Anatolie. Prin aceiași Decizie, s-a stabilit plata pentru arendă, conform procesului-verbal cu privire la rezultatele negocierilor directe - 2 200 lei. S-a obligat Malîi Anatolie să încheie contract de arendă cu Primarul comunei Micăuți, cu înregistrarea ulterioară la organele corespunzătoare.

La data de 15 ianuarie 2003 între Primăria comunei Micăuți în calitate de arendator și Malîi Anatolie în calitate de arendaș, a fost încheiat Contractul de arendă nr. 6 din 15.01.2003, în baza căruia arendator a transmis în arendă arendașului, pe un termen de 25 de ani, un lot de teren cu nr. cadastral - *****, pe care este amplasat un bazin acvatic cu suprafața de 7,2944 ha, iar pârâtul și-a asumat obligațiunea de a achita anual plata de arendă în sumă de 2 500 lei, eșalonat în părți egale, trimestrial până la data de 30, a lunii ce urmează după trimestru (f.d. 6-9).

La data de 06 noiembrie 2015 Consiliul comunei Micăuți a emis Decizia nr. 6/18 „Cu privire la examinarea contractelor de arendă și majorarea cuantumului conform legislației actuale", prin care s-a acceptat majorarea și racordarea cuantumului arendei la normativele legislației în vigoare pentru contractele de arendă a iazurilor din com. Micăuți, proprietate a UAT Micăuți. Prin pct. 2 al Dispoziției, s-a stabilit plata pentru arenda iazului din s. Micăuți cu S-7,2944 ha, arendaș „Malîi Anatol", suma de 5 889,24 lei […]" (f.d. 10, vol. I).

La data de 17 ianuarie 2020 Consiliul comunei Micăuți a emis Decizia nr. 1/11 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a iazului din s. Micăuți încheiat cu cet. Malîi Anatolie", prin care, în conformitate cu prevederile art. 14 al Legii nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198-XV din 15.05.2003, prevederilor contractului nr.6 din 15.01.2003, notei informative a contabilității primăriei cu privire la datoriile mari acumulate la plata arendei, prevederilor Deciziei nr. 6/18 din 06 noiembrie 2015, audiind propunerile consilierilor cu privire la gestionarea proastă și defectuoasă a iazului și zonei de protecție de către arendaș, transmiterea acestuia unei terțe persoane fără înștiințarea arendatorului în prealabil, ridicarea barajului de scurgere prin care s-a ridicat nivelul apei deteriorând și spălând grădinile adiacente gospodăriilor din preajmă, evacuării apei din iaz fără permisiunea și coordonarea cu arendatorul în scopul pescuitului mai ușor, examinând situația de fapt și de drept, avînd avizul pozitiv al comisiilor consultative de specialitate, nota informativă anexată, Consiliul comunal Micăuți, a decis:

„1. Se inițiază procedura de reziliere a contractului de arendă a iazului din s. Micăuți încheiat între Malîi Anatolie și Primăria com. Micăuți, din motivele indicate în preambulul prezentei Decizii.

2. Se pune în sarcina primarului comunei Vasile Dolghii și specialistului funciar al primăriei de a începe procedurile legale de reziliere a contractului de arendă cu arendașul iazului Malîi Anatolie prin informarea acestuia în forma și modul prevăzut de legislație.

3. Se pune în sarcina contabilității somarea arendașului Maiîi Anatolie despre datoriile acumulate față de cugetul local și achitarea acestora în modul prevăzut, în caz contrar de înaintat acțiune în instanța de judecată privind încasarea forțată.

4. În cazul în care arendașul acceptă benevol rezilierea contractului de arendă, supravegherea iazului pînă la stabilirea unui nou regim juridic de activitate va fi asigurată de membrii comisiei relații funciare și cadastru, învățământ, educație și protecția familiei și economie, buget, finanțe și atragerea investițiilor."(f.d. 11, vol. I).

La data de 29 ianuarie 2020 Primăria comunei Micăuți a expediat în adresa lui Malîi Anatolie o notificare cu nr. 09.1, prin care, în vederea omiterii litigiului de judecată care ar putea fi de lungă durată, a solicitat ca Malîi Anatolie să se prezinte la Primărie benevol, pentru

acceptarea rezilierii contractului, achitarea datoriilor și transmiterea iazului APL Micăuți în termen de până la data de 07 februarie 2020 (f.d. 13, vol. I), Notificarea fiind recepționată de Malîi Anatolie la data de 29.01.2020, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d. 14, vol. I).

La data de 15 martie 2021 Primăria comunei Micăuți, în temeiul prevederilor contractului de arendă nr. 6 din 15.01.2003 și a Deciziei Consiliului local Micăuți nr. 6/18 din 06 noiembrie 2015, a întocmit un Calcul privind datoriile la plata arendei iazului de către cet. Malîi Anatolie, din care rezultă că restanța acumulată la bugetul local pentru anii 2016-2021, inclusiv patru luni, constituie suma de 18 909,28 lei (f.d. 12, vol. I).

La data de 18 martie 2021 Primăria comunei Micăuți a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva lui Malîi Anatolie, solicitând:

- rezilierea contractului de arendă nr.6 din 15.01.2003 încheiat între Primăria comunei Micăuți și Malîi Anatolie;
- încasarea datoriei la plata de arendă în sumă de 18 909,24 lei;
- încasarea prejudiciului material și moral sub forma cheltuielilor de judecată, transport, timp, ratarea veniturilor de la unele investiții posibile.

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acțiunii, hotărând admiterea parțială a acesteia, dispunând rezilierea Contractului de arendă nr.6, încheiat între reclamantul Primăria comunei Micăuți din raionul Strășeni și pârâtul Malîi Anatolie, la data de 15.01.2003. Totodată, s-a hotărât încasarea din contul pârâtului Malîi Anatolie în beneficiul statului a taxei de stat în sumă de 270 lei. În rest, pretențiile au fost respinse ca vădit neîntemeiate.

Malîi Anatolie în dezacord a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Strășeni sediul central din 17 mai 2022, solicitând casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Micăuți.

În contextul pretențiilor deduse judecății, Colegiul civil menționează că, conform art. 7 alin. (1), (4) Cod civil, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și 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 și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. [...] (4) În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

În speță, Colegiul consideră că sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția legii în vigoare până la 01 martie 2019, în contextul în care raporturile juridice între părți derivă din contractul de arendă funciară nr. 6 din 15 ianuarie 2003.

Așa deci, în conformitate cu prevederile art. 1 din Legea nr. 186/1998 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă), consiliu local – autoritate colegială deliberativă din administrația publică locală, aleasă în vederea soluționării problemelor de interes local.

Conform art. 18 alin. (2) lit. r) din Legea nr. 186/1998 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă), (2) În teritoriul administrat, consiliul local îndeplinește următoarele atribuții principale: […] r) decide înființarea, în condițiile legii, de instituții publice și agenți economici de interes local, dobîndirea, concesionarea sau închirierea de bunuri din domeniul public și de servicii publice de interes local, precum și participarea, cu bunuri și cu capital, în capitalul statutar al societăților comerciale pentru realizarea de lucrări și servicii de interes local.

În conformitate cu prevederile art. 82 alin. (1) din Legea nr. 186/1998. (1) Consiliile locale și raionale și consiliul municipal Chișinău decid ca bunurile ce aparțin domeniului public de interes local, după caz, să fie date în administrarea unităților economice și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate.

Conform art. 512 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 514 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Este necesar de a reține ca fiind relevante speței, prevederile Legii nr. 861/1992 cu privire la arendă (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 15.01.2003).

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 1 din Legea citată, prezenta Lege reglementează relațiile de arendă, stabilind obiectele și subiectele relațiilor de arendă, drepturile și obligațiile lor.

Art. 7 din Legea nr. 861/1992 cu privire la arendă (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 15.01.2003) stabilea că, documentul de bază care reglementează relațiile dintre persoana care dă în arendă și arendaș este contractul de arendă. El se încheie în scris pe un termen anumit, dar nu mai mare de 99 ani. Contractul de arendă se încheie în baza negocierilor directe sau în baza rezultatelor licitației, în forma convenită de părți, cu indicarea obiectului și termenului contractului, a plății de arendă, cu respectarea cerințelor prezentei legi.

În conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 861/1992 cu privire la arendă (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 15.01.2003), Arenda și modul de achitare a ei se stabilesc de către proprietar și se fixează în contractul de arendă. Pentru bunurile proprietate de stat, modul de determinare a arendei și tarifele minimale ale plății pentru arendă se determină conform legii bugetului pentru anul curent.

Arenda se stabilește în ansamblu pentru bunurile arendate sau aparte, pentru fiecare obiect, în natură, în bani sau în ambele modalități.

Cuantumul arendei poate fi schimbat de către proprietar în cazul schimbării prețurilor, tarifelor, plăților sau normelor de amortizare (uzură) reglementate de stat, precum și în alte cazuri, prevăzute de legislație.

Pe lîngă arendă arendașul plătește impozitele prevăzute de lege și serviciile comunale, dacă legislația sau contractul nu le atribuie persoanei care dă în arendă.

Arendașul are dreptul să ceară reducerea arendei, dacă condițiile, prevăzute în contract, de folosire a bunurilor, ori starea bunurilor s-au înrăutățit esențial în virtutea unor circumstanțe neimputabile arendașului.

Art. 17 din Legea nr. 861/1992 cu privire la arendă (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 15.01.2003), stabilește expres temeiurile în baza cărora persoana care dă în arendă poate să ceară rezilierea anticipată a contractului, și anume dacă arendașul:

- păstrează și folosește bunurile arendate în necorespundere cu contractul sau cu destinația bunurilor;
- înrăutățește intenționat sau din neatenție starea bunurilor arendate;
- nu achită arenda pe parcursul a trei luni din ziua expirării termenului de plată, dacă contractul nu prevede altfel;
- nu îndeplinește obligațiile contractuale de restabilire integrală și de reparare a bunurilor arendate;

- dă în subarendă fără consimțământul proprietarului bunurile primite conform contractului;

- folosește nerațional bunurile arendate sau prin mijloace care duc la înrăutățirea pământului și a altor resurse naturale;

- nu ia măsuri de reproducere a resurselor naturale care au proprietatea de a se restabili;

- nu a folosit timp de un an terenul destinat producției agricole și timp de doi ani terenul destinat producției neagricole.

Art. 22 din Legea nr. 861/1992 cu privire la arendă (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 15.01.2003) prevede că, apărarea dreptului arendașului asupra bunurilor arendate se asigură în egală măsură cu apărarea dreptului de proprietate. Arendașul poate să ceară restituirea bunurilor arendate din orice posesiune nelegitimă, să ceară lichidarea obstacolelor în folosirea lor, repararea pagubelor pricinuite bunurilor de către orice persoană, inclusiv de persoana care dă în arendă. Urmărirea bunurilor arendate pentru datoriile persoanei care dă în arendă nu se admite. Arendașului îi pot fi retrase bunurile numai în conformitate cu hotărîrea instanței judecătorești competente. În cazul retragerii complete sau parțiale pentru necesitățile statului și ale societății a terenului arendat noul beneficiar al folosinței pământului repară arendașului paguba pricinuită. La cerere, arendașului i se repartizează teren echivalent în altă parte, totodată contractul în vigoare pînă în acel timp se modifică de acordul comun al părților sau efectul lui încetează.

Raportând cadrul legal citat la circumstanțele speței, Completul judiciar consideră că prima instanță a ajuns la o concluzie greșită, precum că în speță se întrunesc temeiurile legale pentru dispunerea rezoluțiunii Contractului de arendă nr. 6 din 15.01.2003.

Or, nici unul din motivele invocate de reclamant, în susținerea pretenției de rezoluțiune a contractului de arendă, nu și-au găsit justificare.

Primul motiv de reziliere a contractului invocat de reclamant, reprezintă acel fapt că arendașul Malîi Anatolie începând cu anul 2015 nu-și onorează pe deplin obligațiunile contractuale ce țin de plata de arendă, în condițiile în care prin Decizia Consiliului local Micăuți nr 6/18 din 06.11.2015, s-a dispus majorarea cuantumului sumei pentru achitarea arendei.

În acest context, Completul judiciar menționează că, într-adevăr, prin Decizia Consiliului local Micăuți nr 6/18 din 06.11.2015, a fost majorată plata pentru arenda iazului din s. Micăuți cu S-7,2944 ha, până la suma de 5 889,24 lei.

Însă, reclamantul nu ține cont de faptul că, prin pct. 4 al Deciziei nominalizate, s-a dispus expres că: „Arendatorul va informa arendașul despre modificările operate printr-un acord suplimentar semnat între părți” (f.d. 10, vol. I). Or, la dosar lipsește dovada comunicării arendașului Malîi Anatolie a deciziei Consiliului comunei Micăuți nr. 6/18 din 06.11.2015, la fel cum lipsește și acordul suplimentar semnat între părți referitor la modificările operate prin prezenta decizie.

În astfel de circumstanțe, se constată inexistența temeiului de rezoluțiune anticipată a contractului de arendă, din motivul nerespectării obligațiunilor contractuale de plată.

Cu atât mai mult, după cum s-a menționat supra, art. 17 din Legea nr. 861/1992 cu privire la arendă (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 15.01.2003), stabilea expres ca temei în baza căruia persoana care dă în arendă, poate să ceară rezilierea anticipată a contractului, - dacă arendașul: […] - nu achită arenda pe parcursul a trei luni din ziua expirării termenului de plată, dacă contractul nu prevede altfel; [...].

În timp ce, în speță, pârâtul Malîi Anatolie a prezentat probe confirmative care dovedesc respectarea obligațiilor contractuale ce țin de plata de arendă conform condițiilor stipulate în Contractul nr. 6 din 15.01.2003.

Reclamantul pretinde că Malîi Anatolie nu a respectat obligațiunea contractuală privind plata arendei începând cu anul 2015, în timp ce materialele dosarului denotă contrariul, fiind prezentate ordine de încasare pentru perioada respectivă:

anul 2015 – f.d. 129, 241 vol. I; f.d. 3, 18, vol. II;
anul 2016 – f.d. 129, 241 vol. I; f.d. 8, 17, vol. II;
anul 2017 – f.d. 129, 241, vol. I și f.d. 4, 5, 15, 16, vol. II;
anul 2018 – f.d. 132, vol. I și f.d. 6, 14, vol. II;
anul 2019 – f.d. 130, 243, vol. I și f.d. 7, 13, vol. II;
anul 2020 – f.d. 232, vol. I;
anul 2021 – f.d. 128, 131, 244, vol. I și f.d. 12, vol. II;
anul 2022 – f.d. 11, vol. II;
anul 2023 – f.d. 237, vol. I și f.d. 10, vol. II.

Un alt temei de reziliere a contractului de arendă invocat de reclamant, care a fost reținut și de prima instanță, reprezintă faptul că, arendașul a efectuat contrar clauzelor Contractului de arendă nr. 6 din 15.01.2003 și fără acordul proprietarului, lucrări hidrotehnice care au provocat inundații ale unor gospodării din imediata apropiere de bazinul acvatic, iar din aceste motive proprietarul bunului imobil, prin Decizia Consiliului comunei Micăuți nr.1/11 din data de 17-01-2020, a decis inițierea procedurii de reziliere a Contractului de arendă nr.6, încheiat cu arendașul Malîi Anatolie, la data de 15-01-2003.

Completul de judecată consideră că prima instanță a ajuns la o concluzie greșită, precum că argumentul invocat poate servi ca temei de rezoluțiune a contractului de arendă.

În primul rând, urmează a fi ținut cont de faptul că, prin notificarea nr. 09.1 expediată de APL Micăuți în adresa lui Malîi Anatolie, arendatorul a invocat că temei de reziliere a contractului, faptul înregistrării datoriilor la achitarea arendei și transmiterea către persoane terțe a iazului arendat pentru gestionare.

Or, nici unul din argumentele invocate nu și-a găsit confirmare, nefiind prezentate careva probe din care ar rezultă că Malîi Anatolie a transmis iazul arendat în subarendă unei alte persoane, astfel că instanța de judecată nu era în drept să admită cererea de chemare în judecată, care e bazată pe declarații care nu sunt probate prin acte confirmative.

Completul judiciar apreciază ca neîntemeiată concluzia instanței de fond, precum că pârâtul Malîi Anatolie, contrar clauzelor Contractului de arendă nr.6 din data de 15.01.2003 și fără acordul proprietarului, a efectuat lucrări hidrotehnice care au provocat inundații ale unor gospodării din imediată apropiere de bazinul acvatic.

Or, analizând probatoriul cauzei, Completul judiciar a stabilit că reprezentantul intimatei nu a prezentat careva probe ce ar confirma care gospodării au fost inundate, ca urmare a creșterii apei în iazul arendat de Malîi Anatolie, de asemenea nu au fost prezentate probe care demonstrează cauzarea a careva pagube cauzate de pretinsele inundații. Mai mult ca atât, nu există nici-un act de constatare, în acest sens.

Prin urmare, Completul judiciar apreciază drept declarative afirmațiile reprezentantului intimatei, precum că în urma lucrărilor hidrotehnice efectuate de apelant, au fost provocate careva inundații.

Cu referire la actul de constatare nr. 01 din 31.05.2021, emis și prezentat de intimat în vederea susținerii faptelor, că Malîi Anatolie exploatează iazul vicios, că a transmis în subarendă iazul, că flora și fauna au fost distruse și că alte acțiuni de înverzire nu s-au întreprins, că a construit samavolnic construcții hidrotehnice, la fel, urmează a fi apreciate ca neîntemeiate, întrucât administrația publică locală în actul de constatare nu a indicat norma legală de care s-a

condus la emiterea actului nominalizat, cu atât mai mult că la materialele dosarului lipsește dovadă că apelantul a fost chemat să participe la efectuarea acestui controlul.

La fel, se menționează că intimatul nu a prezentat careva probe prin care ar confirma că flora și fauna din preajma iazului au fost distruse de arendaș, or, conform contractului de arendă Malîi Anatolie nu are obligație de a întreprinde careva acțiuni în vederea dezvoltării florei și faunei din preajma iazului.

Așadar, în condițiile în care în urma controlului judecătoresc s-a stabilit netemeinicia pretenției reclamantului de rezoluțiune a contractului de arendă nr. 6 din 15.01.2003, subsecvent urmează a fi respinsă și pretenția de încasare forțată a datoriilor acumulate în sumă de 18 909,24 lei, la plata arendei. Or, pretenția reclamantului se bazează pe decizia Consiliului local Micăuți nr. 6/18 din 06 noiembrie 2015, privind majorarea plății pentru arendă.

Însă, după cum s-a relatat supra, actul nominalizat nu a fost comunicat apelantului în ordinea stabilită de legislație, despre existența unei astfel de decizii, fiindu-i comunicat abia peste cinci ani, prin comunicarea din 29 ianuarie 2020, în baza căreia s-a solicitat rezoluțiunea contractului de arendă, or, Decizia Consiliului local Micăuți nr. 6/18 din 06 noiembrie 2015, nu a fost adusă la cunoștință arendașului, nici prin această comunicare.

Aceste circumstanțe denotă faptul modificării unilaterale a contractului de arendă, ce ține de prețul arendei, fără negocierea clauzei respective cu arendașul, iar ca urmare astfel de modificări, nu produc efecte juridice, odată ce a fost încălcată procedura de modificare a clauzelor contractuale.

Cu referire la pretenția reclamantului de încasare a prejudiciului moral, Completul judiciar menționează că, în primul rând, administrația publică locală nu a invocat nici un argument în susținerea acestei pretenții, la fel cum nu a fost prezentată vreo probă confirmativă în acest sens. În al doilea rând, Primăria comunei Micăuți nici nu a contestat hotărârea primei instanțe în partea în care s-a dispus respingerea acestei pretenții. Iar, după cum s-a menționat supra, în conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1) Cod de procedură civilă, Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Cu referire la cererea reclamantului de încasare a cheltuielilor de judecată, Completul judiciar menționează că din prevederile art. 94 Cod de procedură civilă, rezultă că de acest drept procedural pot beneficia numai persoanele care au obținut câștig de cauză. Iar, în condițiile în care acțiunea reclamantului a fost respinsă, urmează a fi respinsă și cererea acestuia privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Din considerentele menționate și avînd în vedere că hotărîrea primei instanțe este nefondată, argumentele contrare ale Primăriei comunei Micăuți fiind neîntemeiate și combătute integral prin constatările expuse, iar argumentele invocate de Malîi Anatolie sunt întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de Malîi Anatolie, cu casarea hotărîrii primei instanțe și adoptarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea înaintată de Primăria comunei Micăuți să fie respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 385 lit. c), art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

D E C I D E:

Se admite cererea de apel declarată de avocatul Mircea Carp, în interesele apelantului

Malîi Anatolie.

Se casează integral hotărîrea Judecătoriei Strășeni sediul Central din 17 mai 2022 și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Micăuți raionul Strășeni către Malîi Anatolie privind rezilierea contractului de arendă nr.6 din 15.01.2003 încheiat între Primăria comunei Micăuți și Malîi Anatolie, încasarea datoriei la plata de arendă în sumă de 18 909,24 lei, încasarea prejudiciului material și moral sub formă de cheltuieli de judecată, transport, timp, ratarea veniturilor de la unele investiții posibile.

Decizia este definitivă și executorie la momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele ședinței, judecătorul Budăi Nelea

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore