Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul Glodeni (judecător A.Țihonschi)
Dosarul nr.2ac-55/24 (nr.2-22104554-03-2ac-30052024)

CURTEA DE APEL BĂLȚI
Colegiul Civil și de contencios administrativ
DECIZIE

22 octombrie 2024 **mun. Bălți**

în componența:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii Natalia Chircu și Dumitru Corolevschi
Grefier Cristina Țurcanu

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Popescu Leonid în interesele apelantului SRL"Molsalvia",

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL"Molsalvia" către SC"Cuhagro-Est"SRL privind restituirea sumei achitate cu titlu de avans, încasarea dobânzii de întârziere și cererea reconvențională înaintată de SC"Cuhagro-Est"SRL către SRL"Molsalvia" privind încasarea datoriei,

împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22 decembrie 2023,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La 19 iulie 2022 SRL"Molsalvia" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SC"Cuhagro-Est"SRL privind restituirea sumei achitate cu titlu de avans în mărime de 100 000 lei, încasarea dobânzii de întârziere de 33 709,59 lei, a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat că conform contractului de subarendă a terenurilor nr.33/SA din 06.10.2017, SC„Cuhagro-Est"SRL, în calitate de arendaș, a transmis, iar SRL„Molsalvia", în calitate de subarendaș, a primit în folosință temporară terenuri agricole cu suprafața totală de 150 ha pentru termenul de subarendă de un an agricol 2017-2018. După expirarea termenului, părțile au decis prelungirea contractului pe un termen de încă un an agricol și anume până la data de 31.08.2020, fiind semnat acordul adițional nr.1 din 01.07.2019 la contractul de subarendă invocat.

După semnarea acordului de prelungire a contractului, SRL„Molsalvia" la 19.07.2019 a achitat în avans în sumă de 100.000,00 lei pentru subarenda terenurilor în baza contului de plată nr.20 din 19.07.2019 înaintat de către SC„Cuhagro-Est". Ulterior

conducerea SC „Cuhagro-Est”SRL a refuzat să transmită terenurile agricole în posesia SRL„Molsalvia”, în rezultatul cărui fapt, la 26.02.2020 părțile au reziliat acordul adițional nr.1 din 01.07.2019. Astfel, acordul adițional de prelungire a termenului de subarendă a fost lipsit de putere juridică și, respectiv, SRL„Molsalvia” nu s-a folosit de terenurile agricole în perioada anului agricol 2019-2020.

Reține, că după rezilierea acordului adițional nr.1 din 01.07.2019, SC „Cuhagro-Est” era obligată să restituie suma în mărime de 100.000,00 lei, care a fost achitată la 19.07.2019. Până în prezent suma respectivă nu a fost restituită, fapt pentru care SRL„Molsalvia” a înaintat o somație în adresa pârâtului cu solicitarea de a restitui suma menționată. Somația dată nu s-a soldată cu succes.

Invocă reclamantul că soluționarea litigiului pe cale amiabilă nu a fost posibilă, fapt pentru care au fost nevoiți să se adreseze cu cerere de chemare în instanța de judecată cu solicitarea încasării în mod forțat a sumei restante în mărime de 100.000,00 lei.

În drept, și-a întemeiat acțiunea în baza art.926 alin.1, 2 Cod civil; art.38 alin.(1); 166-167 Cod procedură civilă.

Solicită SRL”Molsalvia” încasarea de la SC„Cuhagro-Est” în beneficiul său a sumei de 100.000,00 lei și a cheltuielilor de judecată sub formă de taxa de stat în sumă de 3.000,00 lei.

La 06.12.2022 SRL”Cuhagro-Est” a înaintat cerere reconvențională către SRL”Molsalvia” privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale a invocat că la 06.10.2017 între SC„Cuhagro-Est”SRL, în calitate de arendaș, și SRL„Molsalvia”, în calitate de subarendaș, a fost încheiat contractul de subarendă a terenurilor cu nr.33 S/A, care a fost înregistrat în registrul de stat al deținătorilor de terenuri arabile la data de 10.10.2017 cu nr.4350.

În baza contractului arendașul a transmis subarendașului terenurile pentru a fi folosite în scopuri agricole pe un termen de un an, cu drept prioritar la încheierea contractului de subarendă pe un nou termen, iar subarendașul s-a obligat să achite arendașului subarenda în mărime de 427.500,00 lei (2.850 lei pentru 1 ha). Astfel, la data de 06.10.2017 a fost semnat actul de predare – primire a terenurilor arabile cu o suprafață totală de 150 ha.

Potrivit pct.11 al contractului, în cazul în care terenurile n-au fost restituite până la data de 01.12.2018, termenul de arendă se consideră prelungit pe un nou an agricol. În așa mod a fost prelungit contractul până în anul agricol 2020.

Reține, că la 19.02.2020 CS„Cuhagro-Est” a notificat SRL„Molsalvia” că intenționează să prelungească contractul de subarendă a terenurilor arabile și că costul contractului va fi modificat de la suma de 427.500,00 lei la suma de 525.000,00 lei. Ținând cont de faptul, că SRL„Molsalvia” a acceptat condițiile din notificarea nr.33,

părțile au semnat acordul adițional nr.1 din 01.07.2019, prin care au determinat valabilitatea contractului până la data de 31.08.2020. Circumstanțele date fiind confirmate de SRL„Molsalvia” prin scrisoarea nr.30 din 26.02.2020.

A mai indicat, că părțile la 26.02.2020 au semnat un acord prin care au convenit la rezilierea acordului nr.1 din 01.07.2019, însă SRL„Molsalvia” nu transmite terenurile companiei SRL„Cuhagro-Est”, ci le menține în posesie și folosință. În așa mod acordul adițional nr.1 din 01.07.2019 a fost reziliat, iar contractul de subarendă a rămas să producă efecte juridice în continuare și ținând cont de faptul că, terenurile nu au fost transmise către SC„Cuhagro-Est”SRL până la data de 01.11.2019, a fost prelungit încă pe un an de zile, fapt ce denotă obligația de achitare a arendei terenurilor în sumă de 525.000,00 lei.

Menționează, că la 19.07.2019 SRL„Molsalvia” a achitat în avans suma de 100.000,00 lei din totalul de 525.000,00 lei pentru subarenda terenului agricol cu suprafața de 150 ha, pentru perioada agricolă 2019-2020. Astfel, pentru perioada dată SRL„Molsalvia” rămâne datoare cu suma de 425.000,00 lei pe care nu au achitat-o, invocând rezilierea contractului de subarendă, dar în esență a fost reziliat doar acordul adițional nr.1.

Menționează că suma de 100.000,00 lei a fost reținută de către SC„Cuhagro-Est”SRL în contul stingerii datoriei SRL„Molsalvia” în baza facturii fiscale nr.JJ33075665 din 18.09.2019, emisă pentru prestarea serviciilor agricole în sumă de 132.780,00 lei, confirmate prin actul de predare-preluare a lucrărilor pentru perioada iulie-august 2019.

Consideră că SRL„Molsalvia” urmează să achite suma restantă, ținând cont de faptul, că până în prezent terenurile arabile sunt deținute în posesie și folosință și acestea nu au fost transmise companiei SC„Cuhagro-Est”SRL, or, în acest sens nu există un act de primire-predare și prin urmare, ultima nu poate dispune de dreptul de posesie și folosință a terenurilor.

În drept, acțiunea reconvențională se întemeiază pe dispozițiile art.1082 alin.(1); 1288 alin.(1); 1289 alin.(2); 1292; 774 alin.(1); 858 alin.(2) Cod civil; art.90, 94, 166, 167 Cod procedură civilă.

Solicită SC”Cuhagro-Est”SRL încasarea de la SRL„Molsalvia” în folosul său a datoriei în sumă de 525.000,00 lei și a cheltuielilor de judecată în sumă de 15750 lei, ce constă din taxa de stat achitată la depunerea cererii reconvenționale.

La 14.12.2023, reprezentantul reclamantului SRL „Molsalvia”, avocatul Leonid Popescu, a înaintat cerere de completare a cererii de chemare în judecată în care a indicat, că ținând cont de complexitatea cauzei și în conformitate cu art.942 alin.(2) Cod civil, pe lângă datoria de bază, reclamantul este în drept să solicite dobânda de întârziere. Astfel,

pentru perioada din 19.07.2022-13.12.2023 dobânda de întârziere pentru neachitarea datoriei de 100.000,00 lei, constituie suma de 33.709,59 lei.

Mai indică, că pârâtul trebuie să compenseze și cheltuielile de judecată și de asistență juridică, constituite din 10.000,00 lei pentru serviciile avocatului și suma de 4.011,28 lei pentru achitarea taxei de stat, în total suma de 14.011,28 lei.

Solicită SRL„Molsalvia" încasarea de la SC„Cuhagro-Est" în beneficiul său a sumei de 100.000,00 lei, încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 33.709,59 lei, încasarea cheltuielilor de judecată sub formă de taxă de stat în sumă de 4.011,28 lei și cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice în sumă de 10.000,00 lei.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22.12.2023 acțiunea civilă formulată de SRL"Molsalvia" s-a respins. Acțiunea reconvențională s-a admis parțial. S-a încasat de la SRL"Molsalvia" în beneficiul SRL"Cuhagro-Est" datoria în sumă de 327500 și taxa de stat în mărime de 9825 lei. În rest, acțiunea reconvențională s-a respins.

Solicitarea apelantului:

La 19.01.2024 avocatul Popescu Leonid în interesele SRL"Molsalvia" a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22.12.2023, solicitând casarea integrală a hotărârii.

Argumentele părților:

<u>În susținerea cererii de apel</u> a invocat argumentele acțiunii civile. Suplimentar a menționat că instanța a examinat cauza unilateral, neobiectiv, a dat o apreciere greșită probelor administrate, nu și-a motivat hotărârea în modul stabilit de lege.

Nu este de acord cu argumentul instanței că rezilierea acordului adițional din 01.07.2019 nu a dus automat la încetarea efectelor contractului de subarendă a terenurilor nr.33 S/A din 06.10.2017, încheiat între SRL"Molsalvia" și SRL"Cuhagro-Est" și respectiv, la restituirea sumei de 100000 lei achitate de SRL"Molsalvia" la 19.07.2019. Instanța de judecată este de părerea că după rezilierea acordului adițional nr.1 din 01.07.2019 contractul de subarendă a terenurilor nr.33 S/A din 06.10.2017 a rămas valabil. Nu este de acord cu acest argument și menționează că la dosar sunt probe care confirmă că relațiile contractuale au încetat odată cu rezilierea acordului adițional nr.1 din 01.07.2019.

Până la depunerea acțiunii reconvenționale intimatul a prezentat un act de evidență contabilă la contul 2241, care confirmă că la situația din 31.12.2021 SRL"Molsalvia" nu are careva datorii față de SRL"Cuhagro-Est", dar are avansuri în sumă de 100000 lei. Deasemenea reprezentantul intimatului a prezentat la dosar și actul Serviciului Fiscal de Stat din 24.03.2023 nr.5-725824 în care la pagina 14 în pct.2 lit.a) este constatat de către Serviciul Fiscal de Stat că doar în perioada anului agricol 2018-2019 terenurile agricole

s-au aflat în subarendă la SRL”Molsalvia”, pe când instanța de judecată a încasat arenda pentru perioada anului agricol 2019-2020. Luând cunoștință cu materialele cauzei, este evident că SRL”Molsalvia” nu s-a folosit de terenuri în perioada anului agricol 2019-2020.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată reprezentantul apelantului SRL”Molsalvia”, avocatul Popescu Leonid a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate.

Reprezentantul intimatului SRL”Cuhagro-Est” Dodon Sergiu a solicitat respingerea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Potrivit art.362 alin.1 Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Instanța de apel constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat 22.12.2023, iar apelul a fost declarat la 19.01.2024, prin urmare apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Codul de procedură civilă.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

Probatoriul cauzei denotă faptul, că la 06.10.2017 între SC „Cuhagro-Est”SRL, în calitate de arendaș, și SRL„Molsalvia”, în calitate de subarendaș, cu consimțământul arendatorilor, a fost încheiat contractul de subarendă a terenurilor cu nr.33 S/A, care a fost înregistrat în registrul de stat al deținătorilor de terenuri arabile la data de 10.10.2017 cu nr.4350 la Primăria s.Cuhnești r.Glodeni (f.d.7-8, 39-42).

Potrivit contractului de subarendă a terenurilor nr.33 S/A din 06.10.2017, arendașul a transmis subarendașului terenurile cu suprafața totală de 150 ha pentru a fi folosite în scopuri agricole pe un termen de un an agricol 2017-2018, plata de subarendă constituie 427500 lei, reieșind din prețul de 2850 lei pentru un hectar.

La 06.10.2017 a fost semnat actul de predare – primire a terenurilor arabile cu o suprafață totală de 150 ha /f.d.33-38/.

La 01.07.2019 SC „Cuhagro-Est”SRL și SRL„Molsalvia” au semnat acordul adițional la contractul de subarendă a terenurilor nr.33 S/A din 06.10.2017, prin care au negociat modificarea pct.3 din Contract și prelungirea termenului acestuia până la data de 31.08.2020, cu mențiunea că celelalte puncte rămân neschimbate (/f.d.9/.

La 19.07.2019, prin factura nr.20, SRL„Molsalvia” a efectuat plata pentru subarenda a 150 ha pentru anul 2019-2020, conform pct.4.2 din contractul nr.33 S/A din 06.10.2017, în sumă de 100.000,00 lei /f.d.10/.

Prin notificarea nr.33 din 19.02.2020 SC„Cuhagro-Est”SRL a informat SRL„Molsalvia” că subarenda (arenda) pentru anul agricol 2019-2020 va constitui 3.500,00 lei per ha, în total 525.000,00 lei. Totodată, a informat că în cazul în care vor refuza să încheie contractul în condițiile propuse, acesta va fi considerat încetat cu data de 10.10.2019 /f.d.72/.

La 26.02.2020 acordul adițional la contractul de subarendă a terenurilor nr.33 S/A din 06.10.2017 a fost reziliat de comun acord /f.d.9/.

Prin scrisoarea nr.24 din 03.03.2020, SRL „Molsalvia” a notificat SC „Cuhagro-Est” SRL că acceptă propunerea de a prelungi subarenda a 150 ha pentru anul agricol 2019-2020 cu plata de arendă în mărime de 3.500,00 lei/ha și solicită expedierea în adresa sa a unui Acord adițional de prelungire a Contractului de subarendă a terenurilornr.33 S/A din 06.10.2017, pentru anul agricol 2019-2020 /f.d.74/.

La 07.07.2022 SRL”Molsalvia” a expediat SRL”Cuhagro-Est” notificare cu solicitarea achitării în termen de 3 zile a sumei 100000 lei, achitată la 19.07.2019 pentru subarenda terenurilor agricole, menționând că după achitarea sumei, terenurile agricole n-au fost transmise către SRL”Molsalvia”/f.d.12/. Notificarea a fost recepționată la 13.07.2022 /f.d.14/.

La 19.07.2022 SRL”Molsalvia” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SC”Cuhagro-Est”SRL privind restituirea sumei achitate cu titlu de avans în mărime de 100 000 lei, încasarea dobânzii de întârziere de 33 709,59 lei, a cheltuielilor de judecată.

La 24.11.2022 SRL”Cuhagro-Est” a expediat către SRL”Molsalvia” notificare cu solicitarea achitării până la 06.12.2022 a sumei de 525 000 lei cu titlu de plată de arendă a 150 ha pentru anul 2019-2020, însă aceasta a fost restituită cu mențiunea factorului poștal ”plecat” /f.d. 59-91/.

La 14.12.2023 SRL„Molsalvia” a înaintat cerere de completare a cererii de chemare în judecată prin care a solicitat încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 33.709,59 lei pentru perioada 19.07.2022-13.12.2023 pentru neachitarea datoriei de 100.000,00 lei, cât și cheltuielile de judecată și de asistență juridică, constituite din 10.000,00 lei pentru serviciile avocatului și suma de 4.011,28 lei pentru achitarea taxei de stat, în total suma de 14.011,28 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22.12.2023 acțiunea civilă formulată de SRL”Molsalvia” s-a respins. Acțiunea reconvențională s-a admis parțial. S-a încasat de la SRL”Molsalvia” în beneficiul SRL”Cuhagro-Est” datoria în sumă de

327500 și taxa de stat în mărime de 9825 lei. În rest, acțiunea reconvențională s-a respins.

La 19.01.2024 avocatul Popescu Leonid în interesele SRL”Molsalvia” a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22.12.2023, solicitând casarea integrală a hotărârii.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1,2 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.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuiază că 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.

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform 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.

Iar potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială

concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art.911 alin.(1) Cod civil, în redacția până la 01.03.2019, arenda este contractul încheiat între o parte-proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Potrivit art.18 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimţământul proprietarului, dat în formă scrisă, şi prin încheierea unui contract separat. Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimţământul său care dintre acestea pot fi date în subarendă, pe ce termen şi cu ce scop. Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conţine informaţii despre contractul de arendă şi despre consimţământul arendatorului, în al cărui temei a fost încheiat contractul de subarendă. Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendaşul de răspunderea faţă de arendator. Termenul contractului de subarendă a terenurilor agricole nu poate depăşi termenul contractului de arendă. Subarenda ulterioară nu se admite.

Potrivit art.7 alin.1,4 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, la începutul şi la încetarea arendei, părţile contractante sînt obligate să întocmească, în termen de 14 zile, acte de predare-preluare a bunului agricol arendat. Din momentul semnării, actul de predare-preluare devine parte integrantă a contractului de arendă.

În conformitate cu dispozițiile art.11 alin.1; 12 alin.3 Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de pînă la 3 ani inclusiv se înscrie în registrul contractelor de arendă ţinut de primăria localităţii în a cărei rază teritorială se află terenurile şi alte bunuri agricole arendate. La modificarea clauzelor contractului de arendă, părţile contractante vor semna un acord adiţional care va fi parte integrantă a contractului de bază şi îl vor înregistra în modul stabilit de lege.

Conform art.8 alin.1 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, termenul arendei bunurilor agricole se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de un an şi mai mare de 30 de ani.

Articolul 9 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 stabilește că contractul de arendă a bunurilor agricole poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor. Partea care intenţionează să prelungească contractul de arendă este obligată să solicite avizul celeilalte părţi cu cel puţin 30 de zile înainte de expirarea termenului contractului. În cazul prelungirii contractului de arendă, părţile semnează un acord adiţional, care este parte integrantă a contractului de bază. În cazul cînd termenul arendei

expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate şi arendaşul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol. În cazul în care arendatorul nu doreşte să prelungească contractul de arendă, el va informa arendaşul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei.

Din actele cauzei Colegiul deduce faptul, că acțiunea civilă înaintată de SRL"Molsalvia" către SRL"Cuhagro-Est" privind încasarea sumei de 100000 lei, achitată la 19.07.2019 cu titlu de plată de subarendă a terenurilor agricole pentru perioada 2019-2020, este neîntemeiată, or, deși părțile contractante la 26.02.2020 au indicat despre rezilierea acordul adițional nr.1 din 01.07.2019, acesta nu a dus la încetarea efectelor contractului de subarendă a terenurilor nr.33 S/A din 06.10.2017.

Din scrisoarea Primăriei comunei Cuhnești nr.276 din 08.12.2022 se atestă, că în perioada anilor 2020-2022 în Registrul contractelor de arendă din Primăria com.Cuhnești n-a fost înregistrat nici un Acord din partea SRL „Molsalvia" privind rezilierea Contractului nr.33 S/A din 06.10.2017.

Concomitent, se reține că în anul agricol 2019-2020 terenurile agricole transmise în subarendă SRL„Molsalvia" nu au fost restituite către SC „Cuhagro-Est"SRL în baza actului de predare-primire.

Articolul 1307 alin.1,2 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019 stipulează că restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-primire, întocmit conform art.1290. La expirarea termenului arendei, arendaşul este obligat să restituie arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ţinîndu-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.

Astfel, subarendașul SRL"Molsalvia" n-a prezentat probe privind restituirea către arendașul SRL"Cuhagro-Est" a terenurilor arendate, în baza unui act de primire-predare, după cum prevede art.1307 Cod civil, cât și art.7 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003.

Prin urmare, în situația în care părțile au convenit la prelungirea contractului de subarendă nr.33 S/A din 06.10.2017, că arendașul nu a solicitat restituirea terenurilor date în subarendă, iar subarendașul nu a restituit terenurile primite în subarendă, respectiv părțile contractante nu au întocmit un act de predare- primire, care să confirme restituirea terenurilor, rezultă că SRL"Molsalvia" a continuat folosirea terenurilor subarendate în continuare în anul agricol 2019-2020.

Ce ține de plata de subarendă în anul agricol 2019-2020, instanța de apel reține că inițial în contractul de subarendă nr.33 S/A din 06.10.2017 s-a stipulat în pct.4 că aceasta constituie 427500 lei , reieșind din prețul de 2850 lei per hectar.

Ulterior, arendașul a notificat subarendașul despre majorarea plății de arendă prin notificarea nr.33 din 19.02.2020, menționând că subarenda (arenda) pentru anul agricol

2019-2020 va constitui 3.500,00 lei per ha, în total 525.000,00 lei, iar subarendașul prin scrisoarea nr.24 din 03.03.2020 a acceptat propunerea de a prelungi subarenda a 150 ha pentru anul agricol 2019-2020 cu plata de arendă în mărime de 3.500,00 lei/ha.

Totodată acest fapt n-a fost reflectat de părți prin încheierea unui acord adițional la contractul de subarendă nr.33 S/A din 06.10.2017 privind modificarea plății de arendă. În aceste circumstanțe, Colegiul relevă că prima instanța corect a statuat că plata de arendă pentru anul agricol 2019-2020 urmează a fi menținută în cuantum de 2.850,00 lei/ha, după cum este prevăzut în contract.

Subsecvent, plata de arendă pentru anul agricol constituie 427500 lei și deoarece subarendașul SRL"Molsalvia" a achitat pentru acest an agricol suma de 100000 lei, potrivit facturii nr.20, restanța la plata de arendă constituie 327500 lei. În concluzie, completul de judecată constată că instanța de prim nivel întemeiat a admis parțial acțiunea reconvențională formulată de SRL"Cuhagro-Est" .

Ce ține de compensarea cheltuielilor de judecată, solicitate de părțile litigiului, instanța de apel menționează că potrivit dispozițiilor art..94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Dat fiind respingerea acțiunii inițiale formulată de SRL"Molsalvia", aceasta nu beneficiază de compensarea cheltuielilor de judecată.

Totodată, deoarece acțiunea reconvențională a fost admisă parțial, proporțional părții admise din pretenții SC„Cuhagro-Est"SRL urmează a-i fi compensate cheltuielile de judecată ce țin de plata taxei de stat și anume în cuantum de 9825,00 lei, fiind stabilit că acesta a achitat taxa de stat în mărime de 15750 lei la depunerea acțiunii reconvenționale, potrivit ordinului de plată nr.274 din 05.12.2022 /f.d.58/.

Verificând motivele de casare invocate în apel, Completul de judecată atestă că acestea se referă la dezacordul apelantului cu soluția pronunțată de către instanţa de fond și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, respectiv nu constituie temei de casare a hotărârii atacate cu apel.

Distinct de cele enunțate, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți conchide de a respinge apelul declarat de avocatul Popescu Leonid în interesele SRL"Molsalvia" și a menține hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22 decembrie 2023.

Conducându-se de dispozițiile art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți,-

decide:

Respinge apelul declarat de avocatul Popescu Leonid în interesele SRL”Molsalvia”.

Menține hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 22 decembrie 2023, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL”Molsalvia” către SC”Cuhagro-Est”SRL privind restituirea sumei achitate cu titlu de avans, încasarea dobânzii de întârziere și cererea reconvențională înaintată de SC”Cuhagro-Est”SRL către SRL”Molsalvia” privind încasarea datoriei.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Chircu** **Dumitru Corolevschi**