Dosarul nr.2a-538/24(2-20164344-03-2a-09062023)
Instanța de fond: judecătoria Soroca, sediul Florești,
Judecător: A. Zadorojniuc,

CURTEA DE APEL BĂLȚI
DECIZIE
În numele Legii

27 iunie 2024 municipiul Bălți

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi
în componenţă:
preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Natalia Chircu şi Dumitru Corolevschi,
grefier Lilia Burlacu,
examinând în şedinţă publică cererea de apel declarată de apelantul Sergiu Cobîlaş împotriva hotărârii judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 27 ianuarie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Valenagro Com" către Sergiu Cobîlaş privind încasarea prejudiciului cauzat şi a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 23 decembrie 2020 reclamantul SRL „Valenagro Com" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Sregiu Cobîlaş prin care a solicitat:
   - ✓ încasarea prejudiciului cauzat în mărime de 50 211 kg de grâu de toamnă sau a echivalentului bănesc în mărime de 125 528 lei;
   - ✓ încasarea cheltuielilor pentru întocmirea concluziei specialistului SRL „Concept" în mărime de 19 200 lei;
   - ✓ precum şi încasarea cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat achitată la depunerea acţiunii în mărime de 4 341,84 lei.
2. În motivarea acţiunii s-a invocat că, reclamantul „Valenagro Com" SRL pe perioada de 01.01.2019-31.12.2019 a luat în subarenda şi a prelucrat un şir de terenuri agricole, inclusiv terenurile agricole cu suprafaţa totală de 8,9662 ha, cu nr. cadastrale *****. Dreptul de folosinţă a terenurilor agricole este confirmat prin Acordul adiţional nr. 2 din 02.05.2019, cu privire la modificarea şi completarea contractului de subarendă a terenurilor cu nr. 70/17/FR-PRJ din 01.08.2017, Acordul adiţional nr. 2 din 02.05.2019 cu privire la modificarea şi completarea contractului de subarendă a terenurilor cu nr. 64/17/FR-SBR din 01.08.2017, încheiate cu „Agrounigrup" SRL, c/f 600030970, şi prin actele de predare-primire anexate la acestea.
3. Evocă în continuare că, pe data de 05.07.2019, de către membrii comisiei formate din angajaţii întreprinderii „Valenagro Com" SRL şi anume: Marian

Gîncul, Andrei Josan, Radu Colţa şi martorul*****a fost întocmit şi semnat procesul-verbal de constatare, prin care s-a stabilit faptul, că persoana fizică Cobîlaş Sergiu ***** a recoltat grâu, de pe terenurile enumerate mai sus. Ca dovadă a prelucrării acestor terenurilor de către societatea „Valenagro Com" SRL a fost indicat faptul că distanţa între rândurile de grâu pe terenurile recoltate, este de 12,5 cm, ceea ce demonstrează, că au fost semănate cu semănătoarea folosită de întreprindere de model „Vaderstad rapid 600-C" SRL, care este unică în r-nul Floreşti, fapt care ar confirma că roada recoltată de către Cobîlaş Sergiu, aparţine „Valenagro Com" SRL. De asemenea, s-a menţionat, că conform informaţiei topogeodezice şi/sau cartografice eliberate la data de 29.08.2019 de compania „Slava-GPS" SRL, a fost stabilită suprafaţă totală de 12,519 ha a terenurilor, de pe care Cobîlaş Sergiu a recoltat roadă de grâu de toamnă. Terenurile indicate în informaţia au următoarele nr. cadastrale *****

4. Astfel, la data de 10.06.2020, în adresa „Slava-GPS" SRL, a fost expediată cererea privind eliberarea informaţiei, însă fără careva rezultate pozitive. Din aceste considerente reclamanta a fost nevoită de a încheia contractul cu Firma de Audit „Concept" SRL privind cercetarea independentă, suma stabilită conform facturii fiscale constituie 19200,00 lei. Prin urmare, conform concluziei specialistului din 01.12.2020 privind valoarea prejudiciului material venitului ratat, constatate de către societatea "Valenagro Com" SRL, ca urmare a recoltării în anul 2019 a grâului alimentar de către persoana terţă Cobîlaş Sergiu ***** de pe terenurile, care se află în gestiunea „Valenagro Com" SRL, a fost stabilită valoarea estimată a venitului ratat în mărime de 125 528,00 lei ce echivalează cu 50 211 kg de grâu de toamnă.
5. Notează reclamantul că, întru soluţionarea amiabilă a litigiului, la data de 08.12.2020 în adresa pârâtului Cobîlaş Sergiu a fost expediată cererea prealabilă, însă fără careva rezultate pozitive. Reieşind din considerentele enunţate, se constată cu certitudine că pârâtul Cobîlaş Sergiu prin recoltarea roadei de grâu de toamnă a cauzat reclamantului un prejudiciu în mărime de 125 528,00 lei ce echivalează 50211 kg de grâu de toamnă, fapt ce se confirmă prin concluzia specialistului anexată la prezenta cerere.

Poziţia instanţei de fond:

6. Prin hotărârea judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 27 ianuarie 2023 acţiunea civilă s-a admis integral.

Solicitarea apelantului:

7. Nefiind de acord cu hotărârea instanţei de fond, la 02 februarie 2023 apelantul Sergiu Cobîlaş a declarat apel nemotivat, solicitând admiterea apelului înaintat, casarea integrală a hotărârii.
8. Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din 15 iunie 2023 nu s-a dat curs cererii de apel, s-a acordat termen apelantului pentru prezentarea cererii de apel motivate şi a bonului plăţii taxei de stat.

9. La 05 iulie 2023 apelantul Sergiu Cobîlaş a prezentat cererea de apel motivată prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acţiunea să fie respinsă, cu încasarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele părţilor:

10. În motivarea cererii de apel motivat s-a invocat că, terenurile litigioase au fost date de către proprietarii cotelor de teren în arendă la „Agrounigrup" SRL pe un termen de 3 ani, ulterior la 01.08.2017 „Agrounigrup" SRL a dat în subarendă terenurile date la intimatul SRL „Valenagro Com". La caz urmau a fi aplicate prevederile Legii nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură la capitolul ce reglementează valabilitatea contractului de subarendă în sensul art. 18 al legii menţionate. Astfel, la încheierea contractul de subarendă nu a fost cerut acordul în scris şi nu a fost încheiat un contract separat cu proprietarii terenurilor cu nr. cadastrale *****, din care motive în instanţa de fond s-a cerut constatarea nulităţii absolute a contractelor de subarendă nr. 64/17FR-PRJ/SBR şi 70/17FR-PRJ din 01.08.2017 încheiate între „Agrounigrup" SRL şi SRL „Valenagro Com".
11. În continuare reţine apelantul că, instanţa de fond nu s-a expus asupra cerinţei apelantului privind constarea nulităţii absolute a contractelor de subarendă nr. 64/17FR-PRJ/SBR şi 70/17FR-PRJ din 01.08.2017 încheiate între „Agrounigrup" SRL şi SRL „Valenagro Com" şi a celor relatate de către martorul audiat.
12. Prin referinţa din 05 septembrie 2023 intimatul SRL „Valenagro Com" a solicitat respingerea cererii de apel declarate de Sergiu Cobîlaş ca neîntemeiată.
13. În cadrul şedinţei instanţei de apel reprezentantul apelantului Sergiu Cobîlaş, avocatul Lilia Berladean a susţinut cererea de apel în mod integral cu toate motivele invocate în ea.
14. Reprezentantul intimatului SRL „Valenagro Com", Victor Nemerenco a solicitat respingerea cererii de apel cu menţinerea hotărârii instanţei de fond.

Aprecierea instanţei de apel:

15. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în apel, examinând înscrisurile, audiind participanţii la proces, Colegiul civil consideră necesar să admită apelul declarat de Sergiu Cobîlaş din următoarele motive.
16. Conform art. 385 lit. „d" CPC al RM instanţa de apel după ce judecă apelul este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit. d) şi i). La solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă doar o singură dată, în cazul prevăzut la art.388 alin.(1) lit.b).
17. Conform art. 388 alin.1 lit."d" CPC al RM hotărârea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

18. Din materialele cauzei rezultă că, reclamantul SRL „Valenagro Com” pretinde la încasarea prejudiciului material cauzat de pârât, ca urmare a faptul că Sergiu Cobîlaş a recoltat grâul pe terenurile agricole *****, care au fost luate în subarendă şi prelucrate de către reclamant.
19. Astfel, potrivit contractului de subarendă a terenurilor nr. 64/17/FR-PRJ/SBR din 01.08.2017 încheiat între „Agrounigrup” SRL în calitate de Arendaş şi SRL „Valenagro Com” în calitate de Subarendaş, arendaşul a dat în subarendă, iar subarendaşul a preluat terenurile agricole cu S=417, 1063 ha situate în *****, conform Actului de primire-predare a terenurilor subarendate (f.d.182-187), contract modificat prin Acordul nr. 2 din 02.05.2019 (f.d.5-22).
20. Potrivit contractului de subarendă a terenurilor nr. 70/17/FR-PRJ/SBR din 01.08.2017 încheiat între „Agrounigrup” SRL în calitate de Arendaş şi SRL „Valenagro Com” în calitate de Subarendaş , arendaşul a dat în subarendă, iar subarendaşul a preluat terenurile agricole cu S=17, 5525 ha situate în *****, conform Anexei nr. 1 (f.d.202), contract modificat prin Acordul nr. 2 din 02.05.2019 (f.d.25-36).
21. Astfel, la caz se atestă că, SRL „Valenagro Com” în baza contractelor de subarendă a terenurilor sus nominalizate şi Acordurilor cu privire la modificarea contractelor de subarendă, a prelucrat un şir de terenuri agricole, inclusiv terenurile agricole cu suprafaţa totală de 8,9662 ha, cu nr. cadastrale *****, fapt reţinut nemijlocit de către reclamant în cererea de chemare în judecată.
22. La rândul său, pârâtul/apelantei Sergiu Cobîlaş în cadrul examinării cauzei în instanţa de fond, a depus referinţă, prin care a solicitat constarea nulităţii absolute a contractelor de subarendă funciară nr. 64/17/FR-PRJ/SBR din 01.08.2017 şi a contractului de subarendă a terenurilor nr. 70/17/FR-PRJ/SBR şi Acordului nr. 2 din 02.05.2019 cu privire la modificarea contractului de subarendă funciară nr. 64/17/FR-PRJ/SBR din 01.08.2017, încheiate între „Agrounigrup” SRL şi SRL „Valenagro Com” (f.d. f.d.97-98).
23. Potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile (f.d.226-235), se atestă că proprietari ai terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** sunt - *****, al terenului agricol cu nr. cadastral ***** este *****, iar la terenul cu nr. cadastral ***** proprietar este *****.
24. Conform prevederilor art. 18 alin.1) al Legii nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură *(în vigoare la data încheierii contractelor de subarendă),* terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimţământul proprietarului, dat în formă scrisă, şi prin încheierea unui contract separat.
25. Reiterând norma de drept citată supra, în vigoare la data constituirii situaţiei juridice, Colegiul civil reţine că la materialele cauzei nu se regăsesc acordurile în formă scrisă a proprietarilor terenurilor agricole sus nominalizate.
26. Or, în şedinţa instanţei de apel a fost prezentat doar contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 17 din 29.07.2016 încheiat între ”Rolif Com” SRL în calitate de Arendator şi ”Agrounigrup” SRL în calitate de arendaş, potrivit căruia

s-a transmis în arendă un şir de terenuri agricole, inclusiv terenul agricol cu nr. cadastral ***** cu S=1, 7933 ha, *iar* în privinţa celorlalte terenuri agricole litigioase şi anume terenurile agricole cu nr. cadastrale *****, *****, ***** nu au fost prezentate careva contracte de arendă ori consimţământul în formă scrisă a proprietarilor de teren nominalizaţi.

27. De altfel, prevederile normei legale reţinute mai sus, se regăsesc şi în pct. 5.1 lit.2) al contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 17 din 29.07.2016 încheiat între "Rolif Com" SRL în calitate de Arendator şi „Agrounigrup" SRL în calitate de arendaş, potrivit căruia arendaşul are dreptul să transmită în subarendă terenul numai cu consimţământul în scris a proprietarului, prin încheierea unui contract separat în condiţiile prevăzute de lege.
28. Prin urmare, în cazul în care instanţa de fond nu a verificat şi nu s-a expus asupra solicitărilor reţinute în referinţa înaintată de Sergiu Cobîlaş privind constarea nulităţii absolute a contractelor de subarendă funciară, iar în cadrul examinării cauzei în instanţa de apel nu au fost prezentate acordurile/consimţământul în scris a proprietarilor a terenurilor agricole, şi respectiv nu a putut fi stabilit în ce mod SRL „Valenagro Com" a obţinut dreptul de folosinţă asupra terenurilor agricole aflate în litigiu, instanţa de apel consideră necesar de a remite cauza la rejudecare, pentru a fi atraşi în proces titularii terenurilor agricole litigioase.
29. Or, în urma emiterii unei eventuale hotărâri judecătoreşti pe marginea nulităţii absolute a contractelor, pot fi lezate drepturile şi interesele proprietarilor terenurilor car ar fi fost date în arendă/subarendă, ca urmare ar fi fost încălcat principiul contradictorialităţii şi dreptul persoanelor care sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra terenurilor, în latura cărora se solicită a fi declarată nulitatea absolută a contractului de arendă/subarendă.
30. În acest sens Colegiul civil reţine prevederile art. 185 alin.(1) lit. a) CPC potrivit căruia, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, soluţionează problema intervenirii în proces a coreclamanţilor, copârâţilor şi intervenienţilor.
31. Reieşind din prevederile normei legale citate supra în cumul cu înscrisurile relatate, instanţa de fond urma în faza de pregătire să soluţioneze intervenirea în proces a proprietarilor bunurilor imobile litigioase reţinute mai sus potrivit prevederilor art. 62, 67 CPC.
32. Secund, Colegiul civil notează că în contextul prevederilor art. 372 alin. (3) CPC, în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părţilor, temeiul sau obiectul acţiunii şi nici nu pot fi înaintate noi pretenţii. Or, actele de procedură privind pregătirea cauzei pentru dezbaterile judiciare reprezintă mijloacele juridice specifice puse de legiuitor la dispoziţia instanţei de judecată.
33. Pornind de la faptul că în instanţa de apel nu poate fi schimbată calitatea procedurală a părţilor, respectiv nu poate fi soluţionată problema intervenirii în proces a altor persoane, se impune rejudecarea cauzei în prima instanţă.

34. Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că prima instanţă, admiţând erorile procedurale enunţate, care nu pot fi corectate de către instanţa de apel, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi ajunge la concluzia de a admite apelul, de a casa integral hotărârea primei instanţe şi de a trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă, în alt complet de judecată.
35. La rejudecarea cauzei prima instanţă urmează să ia act la cele menţionate în prezenta decizie şi să emită o hotărâre legală şi întemeiată.
36. În temeiul art. 385 lit. „d" CPC al RM, Colegiul civil şi de contencios administrativ

Decide:

Admite apelul declarat de Sergiu Cobîlaş;

Casează integral hotărârii judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 27 ianuarie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Valenagro Com" către Sergiu Cobîlaş privind încasarea prejudiciului cauzat şi a cheltuielilor de judecată cu trimiterea cauzei la rejudecare în aceiaşi instanţă în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Elena Grumeza**

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