REPUBLICA MOLDOVA
oraşul Criuleni

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

17 iunie 2026

În cauza civilă nr. 2c-38/25; PIGD: 2-24106139-24-2c-20092024

Judecătoria Criuleni, sediul Central
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele de şedinţă, judecătorul: Romina Ţurcan
Grefierul: Anton Platon
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Î.S. ”Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” – Ţurcan Ion
Reprezentantului intervenientului accesoriu S.R.L. ”IRGO LINE” – Nicolaev Serghei
În lipsa:
Pârâtului S.C. ”OLINEC” S.R.L. în proces de insolvabilitate, reprezentat de lichidatorul Cuculescu Corneliu, citat legal cu aviz de recepţie.

a examinat în şedinţă de judecată publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat ”Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” împotriva S.C. ”OLINEC” S.R.L. în proces de insolvabilitate reprezentată de administratorul autorizat Cuculescu Corneliu, intervenient accesoriu: S.R.L. ”IRGO LINE”, despre constatarea rezoluţiunii contractelor de arendă şi radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile,-

La data de 1 iulie 2026, S.C. ”OLINEC” S.R.L., în proces de insolvabilitate, reprezentată de administratorul autorizat Cuculescu Corneliu, a depus recurs şi apel, iar la data de 15 iulie 2026, S.R.L. ”IRGO LINE” a declarat apel. Hotărârea integrală a fost întocmită la 24 iulie 2026, în termenul prevăzut de art. 236 alin. (6) din Codul de procedură civilă.

Asupra materialelor din dosar şi a probelor administrate, instanţa de judecată,-

A C O N S T A T A T :

I. Pretenţiile părţii reclamante:

La data de 19 septembrie 2024, pe rolul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, Întreprinderea de Stat ”Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva S.C.”OLINEC” S.R.L. în proces de insolvabilitate, reprezentată de lichidatorul Corneliu Cuculescu privind rezoluţiunea contractului de arendă.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a arătat că, la data de 20 noiembrie 2009, între Întreprinderea de Stat „Întreprinderea pentru silvicultură Chişinău” şi pârât, a fost încheiat contractul ***** de arendă a construcţiilor hidrotehnice ale iazului cu număr cadastral *****, pe o suprafaţă de 30,92 ha, amplasate în Pepeniera silvică, sat. Bălţata, r-nul Criuleni.

Totodată, la data de 20 noiembrie 2009, între Întreprinderea de Stat „Întreprinderea pentru silvicultură Chişinău” şi pârât, a fost încheiat contractul ***** de arendă a încăperilor de depozit nr. 1 şi nr. 6 situate în bunul imobil cu numărul cadastral *****, pe o suprafaţă totală de 204 m.p., amplasate în Pepeniera silvică din sat. Bălţata, r-nul Criuleni.

Potrivit clauzelor contractului ***** din 20 noiembrie 2009, reclamantul s-a obligat să atribuie, iar pârâtul s-a obligat să preia în arendă construcţiile hidrotehnice a bazinului acvatic cu suprafaţa de 30,92 hectare amplasate în Pepeniera silvică, sat. Bălţata, r-nul Criuleni.

Iar potrivit clauzelor contractului ***** din 20 noiembrie 2009, reclamantul s-a obligat să atribuie, iar pârâtul s-a obligat să preia în arendă încăperile de depozit nr. 1 şi nr. 6 cu suprafaţa totală 204 m.p. situate în Pepeniera silvică, sat. Bălţata, r-nul Criuleni.

Conform prevederilor pct. 2.1 al Contractului ***** din 20.11.2009, bazinul acvatic a fost transmis în arendă pe un termen de 30 (treizeci) ani, de la 25 februarie 2009 până la 24 februarie 2039.

Iar conform prevederilor pct. 2.1 al Contractului ***** din 20 noirmbei 2009, încăperile de depozit nr. 1 şi nr. 6 cu suprafaţa totală 204 m.p., au fost transmise în arendă pe un termen de 30 (treizeci) ani, de la 20 noiembrie 2009 până la 14 noiembrie 2039.

În continuare reclamantul a indicat că, prin Hotărârea Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 8 mai 2018 pe dosarul nr. 2i-416/18 s-a constatat insolvabilitatea debitorului „Olinec” S.R.L., cu dispunerea iniţierii procedurii simplificate a falimentului şi dizolvarea „Olinec” S.R.L., iar în calitate de lichidator al „Olinec” SRL a fost desemnat Cuculescu Corneliu, deţinătorul autorizaţiei nr. 27 din 14 ianuarie 2015.

Pe această cale, la 29 august 2023, reclamantul s-a adresat către lichidatorul persoanei juridice „Olinec” SRL, dlui Cuculescu Corneliu, cu o cerere nr. 01/04-395 cu privire la semnarea acordurilor de rezoluţiune (reziliere) a Contractelor ***** şi ***** din 20 noiembrie 2009, pe motiv de neexecutare a obligaţiilor pecuniare prevăzute de contractele în care debitorul „Olinec” SRL este arendaş. Succesiv a menţionat că, pârâtul a recepţionat cererea, dar nu a reacţionat şi nu a oferit nici un răspuns.

Adiţional reclamantul a susţinut că, în mod repetat, la 8 aprilie 2024, s-a adresat către lichidatorul persoanei juridice „Olinec” SRL, dlui Cuculescu Corneliu, cu o cerere prealabilă nr. 01/04-95 privind declaraţia de rezoluţiune a contractelor de arendă către lichidatorul debitorului „Olinec” SRL care este arendaş, prin care s-a oferit un termen de 15 zile din data recepţionării pentru soluţionarea cererii.

Prin avizul de recepţie cu nr. DS8011127169AS, se confirmă faptul că la data de 16 aprilie 2024 lichidatorul Cuculescu Corneliu a recepţionat cererea prealabilă. Astfel, a arătat că, pârâtul a recepţionat cererea prealabilă, dar nu a reacţionat şi nu a întreprins măsuri pentru a rezoluţiona contractele de arendă şi de a oferi acordul scris arendatorului cu privire la radierea drepturilor de arendă.

A mai menţionat reclamantul în acţiune, că pârâtul „Olinec” S.R.L., din momentul constatării insolvabilităţii prin Hotărârea Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 8 mai 2018 pe dosarul nr. 2i-416/18 şi anume din anul 2018, a încetat să achite plata arendei şi să folosească bunurile imobile arendate, înrăutăţind starea acestora şi neexecutând obligaţiunile sale care rezultă din contract şi normele materiale citate.

Prin urmare, a indicat că, arendaşul „Olinec” S.R.L., din anul 2018 - curent, nu mai utilizează spaţiul arendat prin exploatarea construcţiilor hidrotehnice şi a iazului, precum şi cele prin depozitare şi păstrare a bunurilor sale, fără a achita cheltuielile de întreţinere, ignoră recepţionarea somaţiei şi nu reacţionează la mesajele adresate.

Astfel, datorită neexecutării de către pârât a obligaţiilor contractelor de arendă 96 şi ***** din 20.11.2009, se impune oportunitatea de a rezoluţiona contractele şi a dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării drepturilor de arendă după „Olinec” S.R.L.

În drept, a argumentat că, conform pct. 3.2 din contractul ***** din 20.11.2009, pârâtul s-a obligat să achite integral plata pentru arenda construcţiilor hidrotehnice a bazinului acvatic în sumă de 32 277 lei şi inclusiv TVA, echivalent sumei de 5380 lei.

Iar potrivit pct. 3.2 din Contractul ***** din 20.11.2009, pârâtul s-a obligat să achite integral plata pentru arendă în sumă de 10 274,40 lei.

În baza pct. 3.3 din Contractele ***** şi ***** din 20.11.2009, arendaşul s-a obligat să efectueze plata pentru arendă prin transfer în termen de o săptămână după încheierea contractului pentru primul an de arendă, şi anual nu mai târziu de 15 martie pentru anii viitori.

La fel, în baza prevederilor pct. 5.2. lit. (h) din contractul ***** şi a pct. 5.2 lit. g) din contractul ***** din 20.11.2009, arendaşul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit.

Mai mult ca atât, a făcut referire la aceea că, din anul 2018 pârâtul „Olinec” S.R.L., în calitate de arendaş, nu mai foloseşte bunurile imobile atribuite în arendă şi din aceste circumstanţe pârâtul nu îşi îndeplineşte obligaţiile contractuale prevăzute la pct. 5.2 lit. b), c), d) din contractul *****, precum şi pct. 5.2 lit. b), c), d) din contractul *****, după cum urmează: nu foloseşte cu bună-credinţă construcţiile hidrotehnice şi iazul/încăperile în întregime conform clauzelor contractului; nu menţine construcţiile hidrotehnice şi iazul/încăperile în întregime în stare tehnică bună, corespunzătoare normelor tehnice de exploatare; nu asigură exploatarea

construcţiilor hidrotehnice şi a iazului/încăperilor în întregime în regim de siguranţă, conform regulilor şi normelor în vigoare.

Reclamantul a menţionat că, în conformitate cu prevederile art. 91 alin. (1) din Legea insolvabilităţii cu nr. 149/2012, contractele de locaţiune sau de arendă asupra bunurilor imobile în care debitorul este locatar sau arendaş pot fi reziliate de către administrator/lichidator fără a se ţine seama de termenul pentru care au fost încheiate, ci doar de termenul legal pentru reziliere, iar cealaltă parte poate cere, în calitate de creditor chirografar, repararea prejudiciului adus de încetarea înainte de termen a raporturilor de locaţiune sau de arendă.

De asemenea, reclamantul a invocat dispoziţiile art. 16 alin. (1) lit. i) din Codul Civil, conform cărora apărarea dreptului civil se face prin rezoluţiunea sau modificarea contractului, precum şi art. 776 Cod Civil, potrivit căruia obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Totodată, au fost invocate prevederile art. 858 alin. (2) Cod Civil, care stabilesc că obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit, precum şi art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul Civil, conform căruia atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi ale contractului, să recurgă la rezoluţiunea contractului.

S-a arătat că, potrivit art. 915 Cod Civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune. Conform art. 917 alin. (1) Codul Civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen, iar potrivit art. 921 alin. (1) Cod civil, dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

A fost menţionat şi art. 1084 alin. (1) Cod Civil, potrivit căruia un contract nu poate fi rezolvit decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor, precum şi art. 1288 alin. (1) Cod Civil, conform căruia prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

Suplimentar, reclamantul a indicat că, potrivit pct. 4.1 lit. d) al Contractului ***** din 20.11.2009 şi pct. 4.1 lit. b) al Contractului ***** din 20.11.2009, arendatorul este în drept să iniţieze modificarea sau rezilierea prezentului contract (în condiţiile Legii şi contractului). Totodată, în baza pct. 8.4 din contractele ***** şi ***** din 20.11.2009, în cazul imposibilităţii rezolvării divergenţelor pe cale amiabilă, orice litigiu izvorât din prezentul contract se soluţionează de instanţa judecătorească, cu condiţia ca înainte de a se adresa instanţei judecătoreşti, reclamantul să înainteze pârâtului o pretenţie la care acesta trebuie să răspundă în termen de 15 zile din data primirii ei.

În privinţa cheltuielilor de judecată, reclamantul a invocat art. 82, art. 94 alin. (1) şi art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, arătând că instanţa judecătorească obligă partea care a

pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză taxa de stat, taxa de timbru, cheltuielile de judecare a cauzei şi cheltuielile de asistenţă juridică în măsura în care au fost reale, necesare şi rezonabile.

În baza acestor motive de fapt şi de drept, reclamantul a solicitat instanţei: De a constata rezoluţiunea contractului cu ***** din 20.11.2009 de arendă a construcţiilor hidrotehnice ale iazului (în redacţie nouă), succesor al contractului de arendă ***** din 10.06.2004, cu număr cadastral ***** (număr cadastral vechi 3114100.282), pe o suprafaţă de 30,92 ha, amplasate în Pepeniera silvică, sat. Bălţata, r-nul Criuleni, încheiat între „Olinec" S.R.L. şi Întreprinderea de Stat "Întreprinderea pentru silvicultură Chişinău";

De a constata rezoluţiunea contractului cu ***** din 20.11.2009 de arendă a încăperilor (în redacţie nouă), succesor al contractului de arendă ***** din 10.06.2004, încăperea de depozit nr. 1 şi nr. 6, cu suprafaţa de 100 m.p. şi 104 m.p., amplasate în Pepeniera silvică, sat. Bălţata, r-nul Criuleni, încheiat între „Olinec" S.R.L. şi Întreprinderea de Stat "Întreprinderea pentru silvicultură Chişinău";

Dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a înregistrării drepturilor de arendă după „Olinec" S.R.L. asupra bunului imobil - construcţii hidrotehnice ale iazului cu numărul cadastral 3114116265, suprafaţa de 30,92 ha, amplasate în Pepeniera silvică din sat. Bălţata, r-nul Criuleni; şi Încasarea din contul Pârâtului, în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată, formate din taxa de stat şi de timbru, în mărime de 450 lei, achitată la depunerea prezentei cereri de chemare în judecată, 100 lei - cheltuieli pentru eliberarea Extrasului din registrul persoanelor juridice, 110 lei - cheltuieli pentru eliberarea Extrasului din registrul bunurilor imobile.

Prin încheierea din 28 august 2025 (f.d.68-70), Judecătoria Chişinău, sediul Centru, a respins cererea pârâtei S.C. "OLINEC" S.R.L. în proces de insolvabilitate, înaintată prin lichidatorul Cuculescu Corneliu, privind expedierea cauzei la Curtea de Apel Chişinău pentru soluţionarea strămutării şi, a admis cererea reclamantei Î.S. "Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău", dispunând strămutarea cauzei civile, după competenţă teritorială, către Judecătoria Criuleni.

La data de 16 septembrie 2025, în urma transmiterii dosarului, cauza civilă a fost repartizată aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor (PIGD), în procedura judecătorului Romina Ţurcan din cadrul Judecătoriei Criuleni pentru examinare în fond.

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantei Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău", Ion Ţurcan, a susţinut acţiunea formulată, a oferit explicaţii în sprijinul acesteia şi a solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

II. Obiecţiile părţii pârâte:

La şedinţa de judecată nu s-a prezentat pârâtul S.C. „OLINEC" S.R.L. în proces de insolvabilitate, prin lichidatorul Cuculescu Corneliu, şi nici avocatul acestuia, Plama Serghei (mandat de reprezentare, f.d.83). Deşi au fost legal citaţi, aceştia au absentat din motive necunoscute, motiv pentru care instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa lor.

III. Alţi participanţi la proces:

Prin încheierea din 27 aprilie 2026, la cererea avocatului Palma Serghei, formulată în interesele S.C. „OLINEC” S.R.L. în proces de insolvabilitate, a fost atras în proces, în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtei - „IRGO LINE” S.R.L. (f.d.93-96).

Prin încheierea din 17 iunie 2026, instanţa a soluţionat cererea depusă de S.C. „OLINEC” S.R.L. în proces de insolvabilitate, prin lichidatorul Cuculescu Corneliu, respingând solicitarea privind succesiunea în drepturi de procedură prin înlocuirea pârâtului S.C. „OLINEC” S.R.L. cu „IRGO LINE” S.R.L. (f.d.116-119).

În şedinţa de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu „IRGO LINE” S.R.L., Nicolaev Serghei, nu a susţinut acţiunea, a oferit explicaţii şi a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată, motivând că partea reclamantă nu a prezentat probe confirmative în susţinerea celor invocate.

IV. Circumstanţele cauzei constatate de instanţă:

Obiectul prezentului litigiu face parte din categoria celor privind rezoluţiunea contractelor de arendă a bunurilor proprietate publică şi rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de arendă.

În şedinţa de judecată s-a constatat că, la data de 20.11.2009, între Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” (în calitate de arendator) şi S.C. „OLINEC” S.R.L. (în calitate de arendaş) au fost încheiate în redacţie nouă Contractul de arendă ***** privind construcţiile hidrotehnice ale iazului cu numărul cadastral ***** (suprafaţa de 30,92 ha) şi Contractul de arendă ***** privind încăperile de depozit nr. 1 şi nr. 6 (suprafaţa totală de 204 m.p.), ambele situate în Pepiniera silvică din s. Bălţata, r. Criuleni, pe un termen de 30 de ani, fiind succesoarele contractului de arendă nr.81 din 10.06.2004.

Ulterior, prin Hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, din 08.05.2018 (dosarul nr. 2i-416/18), s-a constatat insolvabilitatea debitorului S.C. „OLINEC” S.R.L., fiind iniţiată procedura simplificată a falimentului şi desemnat lichidatorul Cuculescu Corneliu.

Din anul 2018 şi până în prezent, pârâtul S.C. „OLINEC” S.R.L. a încetat complet executarea obligaţiilor contractuale de achitare a plăţilor de arendă şi de folosire ori întreţinere a bunurilor atribuite, neasigurând exploatarea acestora în condiţii de siguranţă tehnică.

La 16.04.2024, pârâtul S.C. „OLINEC” S.R.L., prin lichidator Cuculescu Corneliu, a recepţionat cererea prealabilă nr. 01/04-95 din 08.04.2024 expediată de reclamant, prin care a fost notificat despre declararea rezoluţiunii contractelor de arendă ***** şi ***** şi i s-a acordat un termen de 15 zile pentru semnarea acordurilor de rezoluţiune şi exprimarea consimţământului la radierea dreptului de arendă. Însă pârâtul nu a reacţionat şi nu a prezentat niciun răspuns la notificarea primită.

Pârâtul şi intervenientul accesoriu S.R.L. „IRGO LINE” au invocat că drepturile de arendă ar fi fost transmise în cadrul procedurii de insolvabilitate către S.R.L. „IRGO LINE” prin actul din 04.06.2026. Dar nu au prezentat probe care să ateste obţinerea acordului scris al arendatorului Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” pentru cesionarea sau

transmiterea acestor contracte, cererea privind succesiunea procesuală fiind respinsă de instanţă prin încheierea din 17.06.2026.

Afirmaţiile reprezentantului intervenientului accesoriu privind neîntemeierea acţiunii poartă un caracter declarativ şi sunt lipsite de suport probatoriu, nefiind anexate probe care să răstoarne faptele neexecutării obligaţiilor de plată de către pârât. Or, materialele dosarului certifică cu certitudine că pârâtul S.C. „OLINEC" S.R.L. a abandonat executarea contractelor, iar prin efectul rezoluţiunii extrajudiciare notificate la 16.04.2024, raporturile juridice de arendă au încetat de drept.

Esenţial la caz este că, în lipsa consimţământului pârâtului de a radia voluntar dreptul de arendă stins, menţinerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile asupra bunului cu numărul cadastral ***** nu mai are un temei juridic valabil, rectificarea registrului fiind necesară pentru aducerea înscrierilor în concordanţă cu situaţia juridică reală.

V. Probele pe care se întemeiază concluzia instanţei:

Instanţa îşi întemeiază concluziile pe următoarele probe scrise, administrate şi examinate în mod nemijlocit în şedinţa de judecată:

Copia autentificată a certificatului de înregistrare seria MD nr. 0014144 din 14.01.2005, eliberat pe numele Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău", cod fiscal 1003600086073 (f.d.8);

Copia autentificată a extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 148527 din 19.08.2024, privind Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău", care atestă înregistrarea entităţii la data de 09.02.1963, fondată de Agenţia „Moldsilva", având ca genuri principale de activitate silvicultura şi serviciile anexe (f.d.9);

Copia autentificată a extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 149176 din 26.08.2024, privind pârâtul S.C. „OLINEC" S.R.L., care atestă înregistrarea societăţii la data de 08.10.2002 (f.d.10);

Factura fiscală seria/nr. ***** din 30.08.2024, ce atestă achitarea sumei de 110 lei de către Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău" pentru eliberarea extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice (f.d.11);

Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacţiilor din 23.08.2024, ce atestă că terenul cu numărul cadastral ***** (suprafaţa de 30,9157 ha, modul de folosinţă forestier), amplasat în com. Bălţata, r. Criuleni, aparţine Statului din 03.09.2004, figurând grevat cu dreptul de arendă în baza contractului de arendă ***** din 10.06.2004 (f.d.12-13);

Factura fiscală seria/nr. ***** din 26.08.2024, ce atestă achitarea sumei de 100 lei de către Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău" pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile (f.d.14);

Notificarea nr. 01/04-395 din 29.08.2023, expediată de directorul Agenţiei „Moldsilva" către administratorul/lichidatorul S.C. „OLINEC" S.R.L., prin care acesta a fost informat despre iniţierea procedurii de rezoluţiune a contractelor de arendă ***** şi ***** din 20.11.2009 şi s-a solicitat rezoluţiunea de comun acord a acestora (f.d.15-16);

Cererea prealabilă/Declaraţia de rezoluţiune nr. 01/04-95 din 08.04.2024, expediată de directorul Agenţiei „Moldsilva” în adresa S.C. „OLINEC” S.R.L. (prin lichidatorul Cuculescu Corneliu), prin care s-a solicitat încheierea acordurilor de rezoluţiune a contractelor de arendă ***** şi ***** din 20.11.2009 şi acordarea consimţământului pentru radierea dreptului de arendă din Registrul bunurilor imobile (f.d.17-19);

Copia avizului de recepţie recomandat nr. DS80111127168AS, ce atestă primirea cererii prealabile de către lichidatorul Cuculescu Corneliu la data de 16.04.2024 (f.d.20);

Copia contractului de arendă ***** din 20.11.2009, încheiat între Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” (arendator) şi S.C. „OLINEC” S.R.L. (arendaş), având ca obiect transmiterea în arendă a construcţiilor hidrotehnice ale iazului din Pepiniera silvică, com. Bălţata, r. Criuleni, pe un termen de 30 de ani (25.02.2009 – 24.02.2039), cu o plată anuală de arendă de 32.277 lei conform pct. 3.2 (f.d.21-23);

Copia actului de transmitere-preluare din 20.11.2009, ce atestă predarea construcţiilor hidrotehnice ale iazului către arendaşul S.C. „OLINEC” S.R.L. (f.d.24);

Copia contractului de arendă ***** din 20.11.2009, încheiat între Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” (arendator) şi S.C. „OLINEC” S.R.L. (arendaş), având ca obiect transmiterea în arendă a încăperilor de depozit nr. 1 şi nr. 6 din Pepiniera silvică, com. Bălţata, r. Criuleni, pe un termen de 30 de ani (20.11.2009 – 14.11.2039), cu o plată anuală de arendă de 10.274,40 lei conform pct. 3.2 (f.d.25-27);

Hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, din 08.05.2018 (dosarul nr. 2i-416/18), prin care s-a constatat insolvabilitatea debitorului S.C. „OLINEC” S.R.L., s-a dispus iniţierea procedurii simplificate a falimentului şi dizolvarea societăţii, fiind desemnat lichidatorul Cuculescu Corneliu (f.d.28);

Copia contractului ***** din 24.06.2016 privind tripla colaborare, încheiat între Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” (cedent), S.R.L. „IRGO LINE” (cesionar) şi S.C. „OLINEC” S.R.L. (debitor cedat), ce atestă cesionarea către S.R.L. „IRGO LINE” a unei creanţe în mărime de 81.114,89 lei (majorată ulterior la 83.986,36 lei), restante la data de 01.03.2016 în baza contractelor de arendă ***** şi ***** din 20.11.2009 (f.d.89 v.-90);

Copia procesului-verbal din 04.06.2026, privind subrogarea S.R.L. „IRGO LINE” în drepturile litigioase şi obligaţiile de arendaş ale debitorului S.C. „OLINEC” S.R.L. (f.d.105);

Copia actul de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitaţie din 04.06.2026, privind preluarea de către creditorul S.R.L. „IRGO LINE” a drepturilor patrimoniale şi litigioase ale debitorului S.C. „OLINEC” S.R.L. neadjudecate la licitaţia din 04.05.2026, în limita sumei de 261.341,00 lei (f.d.106-107);

Certificatul din 04.06.2026, emis de lichidatorul Cuculescu Corneliu, privind achitarea prin compensare a valorii drepturilor neadjudecate (261.341,00 lei) şi stingerea corespunzătoare a creanţei validate deţinute de S.R.L. „IRGO LINE” faţă de S.C. „OLINEC” S.R.L. (f.d.108).

VI. Argumentele privind respingerea unor probe:

Examinând înscrisurile prezentate de pârât, şi anume Contractul ***** din 24 iunie 2016 privind tripla colaborare, procesul-verbal din 4 iunie 2026 privind pretinsa subrogare în

drepturile litigioase şi obligaţiile de arendaş ale S.C. „OLINEC” S.R.L., actul de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitaţie din 4 iunie 2026, precum şi certificatul emis de lichidatorul Cuculescu Corneliu referitor la compensarea valorii drepturilor neadjudecate, instanţa reţine că aceste înscrisuri nu sunt apte să combată pretenţiile reclamantului şi nici să producă, faţă de acesta, efectul transmiterii calităţii de arendaş din contractele de arendă ***** şi ***** din 20 noiembrie 2009.

Instanţa subliniază că obiectul prezentei cauze nu îl constituie verificarea raportului obligaţional intern dintre S.C. „OLINEC” S.R.L., lichidatorul acesteia şi creditorul S.R.L. „IRGO LINE”, nici verificarea modului de valorificare a masei debitoare în procedura insolvabilităţii. Obiectul acţiunii este determinat de pretenţiile formulate de reclamant şi constă în constatarea rezoluţiunii contractelor de arendă ***** şi *****, survenită ca urmare a neexecutării obligaţiilor de către arendaş, precum şi în rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de arendă înscris în beneficiul S.C. „OLINEC” S.R.L.

Prin urmare, sunt pertinente numai acele probe care pot demonstra fie executarea de către pârât a obligaţiilor contractuale de plată, de exploatare şi de întreţinere a bunurilor arendate, fie inexistenţa ori nevalabilitatea declaraţiei de rezoluţiune, fie consimţământul reclamantului la transmiterea raporturilor de arendă către o terţă persoană. Or, în sensul art. 117, art. 118, art. 121 şi art. 130 din Codul de procedură civilă, proba trebuie să fie pertinentă, admisibilă, veridică şi suficientă pentru a confirma sau combate faptele juridice relevante pentru soluţionarea litigiului.

Contractul ***** din 24 iunie 2016 privind tripla colaborare nu atestă, prin el însuşi, substituirea S.R.L. „IRGO LINE” în poziţia contractuală a arendaşului. Din conţinutul reţinut în materialele cauzei rezultă că acest act a avut ca obiect o creanţă rezultată din restanţele aferente contractelor de arendă, respectiv cesionarea unei creanţe în cuantum de 81.114,89 lei, ulterior majorată la 83.986,36 lei. O cesiune de creanţă poate produce efecte, în limitele legii, cu privire la dreptul de a pretinde o creanţă, însă ea nu echivalează cu transmiterea calităţii de parte într-un contract sinalagmatic de arendă şi, cu atât mai puţin, cu transferul obligaţiilor esenţiale ale arendaşului.

Instanţa reţine că Contractul ***** din 24 iunie 2016, având caracter tripartit şi fiind încheiat între reclamant, în calitate de cedent, S.R.L. „IRGO LINE”, în calitate de cesionar, şi S.C. „OLINEC” S.R.L., în calitate de debitor cedat, nu poate fi interpretat extensiv ca act de transmitere a calităţii de arendaş. Obiectul acestui act îl constituie cesionarea unei creanţe rezultate din restanţele pretinse în cadrul contractelor de arendă, iar nu substituirea S.R.L. „IRGO LINE” în totalitatea drepturilor şi obligaţiilor decurgând din contractele ***** şi ***** din 20 noiembrie 2009.

Cesiunea de creanţă transferă, în limitele actului juridic, dreptul cesionarului de a pretinde de la debitor prestaţia cedată. Ea nu produce, prin ea însăşi, preluarea datoriei de către cesionar, transmiterea poziţiei contractuale a arendaşului şi nici dobândirea unui drept de folosinţă asupra bunurilor arendate. Pentru aceasta ar fi fost necesar un act juridic distinct, care să exprime acordul neechivoc al tuturor părţilor interesate, inclusiv al arendatorului, precum şi respectarea condiţiilor contractuale şi a normelor imperative aplicabile bunurilor din fondul forestier.

În măsura în care notificarea nr. 01/04-395 din 29 august 2023 face referire la încetarea, desființarea sau lipsa efectelor Contractului ***** din 24 iunie 2016, instanța reține această împrejurare nu ca o simplă susținere unilaterală, ci numai în raport cu conținutul exact al notificării și cu eventualul act juridic care atestă încetarea ori desființarea contractului de triplă colaborare. Chiar în lipsa unui asemenea act, contractul ***** nu oferă un temei juridic pentru pretinsa transmitere către S.R.L. „IRGO LINE” a dreptului de arendă sau a obligațiilor de arendaș.

Actele întocmite la 4 iunie 2026 de către lichidator și S.R.L. „IRGO LINE” sunt ulterioare sesizării instanței și notificării prealabile din 8 aprilie 2024. Aceste acte nu pot modifica retroactiv raportul juridic dedus judecății și nu pot produce efecte față de reclamant în lipsa consimțământului său scris. Ele pot fi relevante, eventual, numai pentru raporturile patrimoniale interne dintre masa debitoare și creditorul S.R.L. „IRGO LINE”, fără a stabili un drept opozabil arendatorului asupra bunurilor litigioase.

Contractele de arendă constituie raporturi juridice sinalagmatice, în cadrul cărora arendatorul transmite bunul spre posesie și folosință temporară, iar arendașul își asumă obligații personale și continue, între care achitarea plății de arendă, exploatarea bunurilor conform destinației, păstrarea acestora în stare tehnică corespunzătoare și respectarea normelor de siguranță. Transferul unei datorii sau al întregii poziții contractuale către un terț nu se poate realiza unilateral de către debitor, de lichidatorul acestuia ori printr-un act juridic încheiat exclusiv între aceștia și un creditor, în lipsa acceptării exprese a cocontractantului care urmează să fie pus în raport juridic cu noua persoană.

În cauza dedusă judecății, contractele ***** și ***** prevăd expres necesitatea acordului scris al arendatorului pentru cesionarea, transmiterea sau subarendarea drepturilor de arendă. Această condiție contractuală este conformă și cu specificul bunurilor ce fac parte din fondul forestier și din patrimoniul public al statului. Așadar, chiar dacă actele din 4 iunie 2026 ar fi valabile între persoanele care le-au semnat, ele nu sunt opozabile reclamantului, în lipsa acordului său prealabil, expres și scris.

Instanța observă că reclamantul nu numai că nu și-a dat consimțământul la pretinsa transmitere a raporturilor de arendă către S.R.L. „IRGO LINE”, dar anterior a manifestat neechivoc voința contrară menținerii raporturilor juridice de arendă. Astfel, prin notificarea nr. 01/04-395 din 29 august 2023, reclamantul a invocat situația juridică creată inclusiv prin raporturile dintre S.C. „OLINEC” S.R.L. și S.R.L. „IRGO LINE” și a solicitat lichidatorului rezoluțiunea de comun acord a contractelor de arendă. Ulterior, prin cererea prealabilă și declarația de rezoluțiune nr. 01/04-95 din 8 aprilie 2024, reclamantul a acordat pârâtului termen de 15 zile pentru executare și pentru perfectarea încetării raporturilor contractuale, solicitând totodată consimțământul la radierea drepturilor de arendă din Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, actele încheiate la 4 iunie 2026 între lichidatorul S.C. „OLINEC” S.R.L. și S.R.L. „IRGO LINE” au fost întocmite ulterior notificărilor de rezoluțiune și ulterior sesizării instanței. Acestea nu pot reînvia, modifica sau transmite în mod valabil un raport de arendă pe

care reclamantul îl declarase deja rezoluţionat pentru neexecutare esenţială şi pentru care nu şi-a exprimat acordul de continuare cu o altă persoană.

De asemenea, instanţa reţine că pretinsa dobândire, de către S.R.L. „IRGO LINE”, a unor „drepturi litigioase” sau „drepturi patrimoniale” din patrimoniul debitorului nu poate conferi acestei societăţi mai multe drepturi decât avea debitorul însuşi la data actelor de valorificare. Potrivit principiului *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, nimeni nu poate transmite altuia un drept mai întins decât cel pe care îl are. În situaţia în care dreptul de arendă al S.C. „OLINEC” S.R.L. era afectat de neexecutarea gravă a obligaţiilor, de notificarea rezoluţiunii şi de lipsa acordului arendatorului pentru transmiterea sa, lichidatorul nu putea transmite terţului un drept de folosinţă liber de aceste limite şi vicii juridice.

Faptul că S.R.L. „IRGO LINE” deţinea o creanţă validată împotriva S.C. „OLINEC” S.R.L. sau că aceasta ar fi fost stinsă prin compensare în cadrul procedurii de insolvabilitate nu este determinant pentru soluţionarea raportului dintre reclamant şi arendaş. Compensarea ori valorificarea activelor debitorului poate produce efecte în raporturile dintre creditor şi masa debitoare, însă nu poate înlocui consimţământul reclamantului şi nu poate înlătura obligaţiile contractuale neexecutate faţă de acesta.

De asemenea, referitor la Actul de ridicare a bunurilor neadjudecate din 04.06.2026 întocmit în procedura de insolvabilitate, instanţa subliniază că dreptul de folosinţă derivat din contractele de arendă a bunurilor din domeniul public al statului poartă un caracter *intuitu personae* şi personal nepatrimonial sub aspectul executării. În virtutea art. 10 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, bunurile domeniului public sunt inalienabile şi insesizabile, neputând fi supuse urmăririi silite şi nici incluse în masa de lichidare pentru a fi atribuite creditorilor chirografari. Lichidatorul nu putea scoate la vânzare sau transmite un drept pe care nu îl putea aliena legal în lipsa acordului prealabil al autorităţii publice

În ceea ce priveşte susţinerile intervenientului accesoriu referitoare la pretinsa lipsă a probelor reclamantului, acestea sunt neîntemeiate. Reclamantul a prezentat contractele de arendă, actul de transmitere-preluare a bunurilor, extrasul din Registrul bunurilor imobile, înscrisurile care atestă insolvabilitatea pârâtului, notificările din 29 august 2023 şi 8 aprilie 2024, precum şi avizul de recepţie care confirmă primirea declaraţiei de rezoluţiune de către lichidator la 16 aprilie 2024. De cealaltă parte, pârâtul şi intervenientul nu au prezentat dovezi privind achitarea plăţii de arendă după anul 2018, folosirea efectivă şi conformă a bunurilor, întreţinerea construcţiilor hidrotehnice şi a încăperilor sau înlăturarea încălcărilor într-un termen acordat de reclamant.

În consecinţă, actele invocate de pârât sunt neconcludente în privinţa soluţionării pretenţiilor de rezoluţiune şi rectificare a Registrului bunurilor imobile. Acestea se înlătură ca probe lipsite de aptitudinea de a răsturna faptele juridice stabilite prin înscrisurile administrate de reclamant şi prin conduita procesuală a pârâtului.

VII. <u>Legile de care se călăuzeşte instanţa şi admisibilitatea acţiunii:</u>

a. Legislaţia relevantă:

Articolul 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.”

Articolul 12 alin. (1) din Codul de procedură civilă:
„(1) Instanţa judecătorească soluţionează cauzele civile în temeiul Constituţiei Republicii Moldova, al tratatelor internaţionale la care Republica Moldova este parte, al hotărârilor şi deciziilor Curţii Europene a Drepturilor Omului, al hotărârilor Curţii Constituţionale, al legilor organice şi ordinare, al hotărârilor Parlamentului, al decretelor Preşedintelui Republicii Moldova, al hotărârilor şi ordonanţelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorităţi administrative centrale şi ale autorităţilor administraţiei publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanţa aplică uzanţele dacă acestea nu contravin ordinii publice şi bunelor moravuri.”

Articolul 25 alin. (1) Cod de procedură civilă:
„Instanţa trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicaţiile părţilor şi intervenienţilor, depoziţiile martorilor, concluziile expertului, consultaţiile şi explicaţiile specialistului, să ia cunoştinţă de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanţelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în şedinţă de judecată.”

Articolul 117 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă:
„(1) Probe în cauze 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 cauzei.
(2) În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.”

Articolul 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă:
„(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
(3) 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 aplicate.”

Articolul 121 din Codul 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.”

Articolul 130 alin. (1) Codul de procedură civilă:
„Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.”

Articolul 239 Codul de procedură civilă:
„Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.”

Articolul 240 alin. (1) Codul de procedură civilă:
„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.”

*La stabilirea legii materiale aplicabile, instanţa reţine că raporturile juridice litigioase izvorăsc din contractele de arendă ***** şi ***** din 20 noiembrie 2009, încheiate sub imperiul Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 6 iunie 2002, în redacţia în vigoare la data încheierii contractelor.*

În conformitate cu art. 7 din Codul civil şi cu art. II (dispoziţiile tranzitorii din Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 pentru modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative, existenţa, validitatea, conţinutul, executarea, modificarea şi temeiurile de încetare ale raporturilor juridice născute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 133/2018 sunt supuse legii în vigoare la data naşterii acestor raporturi juridice, dacă dispoziţiile tranzitorii nu prevăd altfel.

Prin urmare, legalitatea încheierii contractelor de arendă, drepturile şi obligaţiile reciproce ale părţilor, precum şi temeiurile rezoluţiunii acestora urmează a fi analizate potrivit Codului civil nr. 1107-XV din 6 iunie 2002, în redacţia în vigoare la 20 noiembrie 2009, iar efectele juridice produse ulterior, inclusiv cele privind publicitatea drepturilor reale, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile şi aplicarea normelor imperative de ordine publică, sunt apreciate potrivit legislaţiei în vigoare la data producerii acestor efecte, în măsura prevăzută de dispoziţiile tranzitorii ale Legii nr. 133/2018.

Articolul 16 alin. (1), lit. i) Cod civil (modernizat)
”(1) Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: (...)
i) rezoluţiunea sau modificarea contractului;”

Articolul 512 alin. (1) Cod civil (redacţia 2002)
”(1) În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.”

Articolul 513 alin. (1) Cod civil (redacţia 2002)
”(1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.”

Articolul 514 Cod civil (redacţia 2002)
”Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.”

Articolul 748 Cod civil (redacţia 2002)
”(1) Dacă motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligaţii contractuale, rezilierea este admisibilă numai la expirarea fără rezultat a unui termen de remediere (termen de graţie) sau după o somaţie rămasă fără efect. Dispoziţiile art.709-711 se aplică în modul corespunzător.
(2) Contractele cu executare succesivă în timp pot fi reziliate de orice parte pentru motive întemeiate, fără respectarea unui termen de graţie sau de somaţie. Există motiv întemeiat atunci când, luându-se în considerare toate împrejurările cazului şi interesele ambelor părţi, nu se poate pretinde nici uneia dintre ele continuarea raporturilor contractuale pînă la expirarea termenului de graţie sau de somaţie.
(3) Cel îndreptăţit poate rezilia contractul doar într-un termen rezonabil, după ce a cunoscut sau a trebuit să cunoască motivul rezilierii.”

Articolul 911 alin. (1) Cod civil (redacţia 2002)
”(1) 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.”

Articolul 921 Cod civil (redacţia 2002)
”(1) Arenda încetează o dată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.
(2) Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea.”

Articolul 439 alin. (1), lit. c) Cod civil (redacţia 2019)
”(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: (...)

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;”

Articolul 454 alin. (2), lit. g) Cod civil (redacţia 2019)
”(2) Sunt drepturi reale limitate: (...)
g) alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter.”

Articolul 901 alin. (1) lit. d) Cod civil (redacţia 2019)
”(1) Atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: (...)
d) să recurgă la rezoluţiunea contractului;

Articolul 915 Cod civil (redacţia 2019)
Rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.

Articolul 916 alin. (1) şi alin. (2) lit. a) Cod civil (redacţie 2019)
”(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.
(2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:
a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;”,,

Articolul 917 alin. (1) Cod civil (redacţia 2019)
”(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.”

Articolul 921 alin. (1) Cod civil (redacţia 2019)
”(1) Dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.”

Articolul 928 Cod civil (redacţia 2019)
”(1) Dreptul real limitat constituit în temeiul contractului se stinge prin efectul rezoluţiunii sale.
(2) În cazul în care partea contractantă căreia i s-a constituit un drept real limitat prin înregistrare într-un registru de publicitate nu îşi dă consimţământul la radierea sa, cealaltă

parte contractantă poate cere instanţei de judecată, pe calea acţiunii în rectificare, să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de consimţământ al părţii contractante care refuză radierea.”

Articolul 1084 alin. (1) şi alin. (4) Cod civil (redacţia 2019)
”(1) Un contract nu poate fi rezolvit decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.
(4) Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.”

Articolul 1 alin. (2) Cod Silvic
(2) Raporturile juridice silvice care apar în cadrul folosirii fondului forestier sunt reglementate de prezentul cod, de legislaţia civilă, funciară, de mediu şi de alte acte normative în domeniu.”

Articolul 4 alin. (4) Cod Silvic
”(4) Toate terenurile incluse în fondul forestier sunt terenuri cu destinaţie forestieră, fiind parte componentă a patrimoniului natural, şi reprezintă o resursă strategică naţională.”

Articolul 5 alin. (6) Cod Silvic
”(6) Fondul forestier proprietate a statului sau a unităţilor administrativ- teritoriale aparţine domeniului public al acestora şi este inalienabil, insesizabil şi imprescriptibil.”

Articolul 5 alin. (2) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29 iunie 2012
”(2) Instanţa de insolvabilitate dispune de competenţă exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce ţin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existenţa unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanţa de insolvabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă.”

Articolul 89 alin. (1) şi alin. (2) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29 iunie 2012
”(1) Dacă la momentul intentării procedurii de insolvabilitate un contract bilateral nu este executat în totalitate de către debitor sau de către cealaltă parte, administratorul/lichidatorul este în drept să îl execute în locul debitorului ori să ceară celeilalte părţi executarea lui atunci când consideră că executarea este în interesul masei debitoare. Dacă debitorul nu-şi îndeplineşte obligaţiile rezultate din contractul pe care administratorul/lichidatorul intenţionează să-l execute, încălcarea trebuie remediată şi cealaltă parte să fie repusă în situaţia anterioară încălcării.
(2) Administratorul/lichidatorul poate refuza executarea contractului dacă consideră că este prea oneros sau ar periclita restructurarea cu succes a debitorului. În acest caz, cealaltă

parte, în calitate de creditor chirografar, poate înainta o creanţă care rezultă din neexecutare. Dacă cealaltă parte cere administratorului să-şi exercite dreptul de opţiune, acesta trebuie să declare neîntârziat, dar nu mai târziu de 10 zile de la data primirii notificării, dacă va cere sau nu executarea. În cazul în care omite să ceară în termen executarea contractului, administratorul/lichidatorul nu poate ulterior să insiste asupra executării lui."

Articolul 91 alin. (1) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29 iunie 2012
"(1) Contractele de locaţiune sau de arendă în care debitorul este locatar sau arendaş pot fi reziliate de către administrator/lichidator fără a se ţine seama de termenul pentru care au fost încheiate, ci doar de termenul legal pentru reziliere în condiţiile art. 89."

Articolul 10 alin. (1), alin. (2) lit. c) şi alin. (3) din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice
"(1) Bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.
(2) Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, în particular: (...)
c) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvabilităţii persoanei juridice care le gestionează;
(3) Bunurile domeniului public pot fi gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, de instituţiile publice, de întreprinderile de stat/municipale şi, în cazurile prevăzute expres de lege, de societăţile comerciale cu capital integral sau parţial al unităţii administrativ-teritoriale."

Articolul 17^1 alin. (1)din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice
"(1) Terenurile proprietate publică a statului transmise în gestiune (comodat) autorităţilor publice, instituţiilor publice şi întreprinderilor de stat, precum şi, după caz, societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar public, cu excepţia celor aferente construcţiilor proprietate privată, pot fi date în locaţiune/arendă/superficie de către organul abilitat, în modul stabilit de Guvern."

Articolul 43 alin. (3) lit. c) şi d) din Legea Nr. 1543 din 25-02-1998 a cadastrului bunurilor imobile
"(3) Înscrierea despre folosinţă, locaţiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părţi:(...)
c) în cazul rezoluţiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimţământul scris al celeilalte părţi;
d) la decizia instanţei de judecată;"

b. Motivarea instanţei:

Analizând în mod nemijlocit, complet, multiaspectual şi interdependent probele administrate, argumentele participanţilor la proces şi normele de drept material aplicabile, instanţa concluzionează că acţiunea este întemeiată şi urmează a fi admisă.

Instanţa are obligaţia de a examina efectiv argumentele decisive ale participanţilor la proces şi de a motiva soluţia adoptată prin raportare la probele administrate şi la normele de drept aplicabile. Această cerinţă rezultă atât din art. 6 par. 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, cât şi din art. 130, art. 239 şi art. 240 Cod de procedură civilă. Ea nu impune un răspuns distinct la fiecare susţinere formulată, dar presupune examinarea reală a argumentelor capabile să influenţeze soluţia litigiului.

Din contractul de arendă ***** din 20 noiembrie 2009 rezultă că Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău", în calitate de arendator, a transmis S.C. „OLINEC" S.R.L., în calitate de arendaş, construcţiile hidrotehnice ale iazului cu numărul cadastral ***** (număr cadastra vechi 3114100.282), cu suprafaţa de 30,92 ha, amplasate în Pepiniera silvică din satul Bălţata, raionul Criuleni. Prin contractul de arendă ***** din aceeaşi dată, reclamantul a transmis aceluiaşi arendaş încăperile de depozit nr. 1 şi nr. 6, cu suprafaţa totală de 204 m.p., având număr cadastral *****, amplasate în acelaşi loc. Ambele contracte au fost încheiate pe o durată determinată de 30 de ani.

Instanţa constată că părţile şi-au asumat obligaţii reciproce. Reclamantul a transmis bunurile spre posesie şi folosinţă temporară, iar pârâtul s-a obligat să achite anual plata de arendă, să utilizeze bunurile cu bună-credinţă şi conform destinaţiei lor, să le menţină în stare tehnică bună, să asigure exploatarea lor în condiţii de siguranţă şi să respecte celelalte obligaţii stabilite prin contract.

Conform pct. 3.2 şi pct. 3.3 din contractele de arendă, plata anuală pentru contractul ***** este de 32.277 lei, inclusiv TVA, iar pentru contractul ***** este de 10.274,40 lei, plăţile urmând a fi efectuate anual, nu mai târziu de 15 martie pentru anii următori. În acelaşi timp, potrivit clauzelor contractuale referitoare la obligaţiile arendaşului, acesta era ţinut să efectueze plata în termen şi în modul stabilit, să folosească bunurile cu bună-credinţă, să asigure întreţinerea şi exploatarea corespunzătoare a acestora.

Instanţa reţine că neexecutarea obligaţiei de plată a arendei şi nefolosirea bunurilor conform destinaţiei nu constituie abateri minore ori ocazionale. Din materialele dosarului rezultă că pârâtul, aflat în procedură simplificată de faliment din anul 2018, a încetat executarea obligaţiilor esenţiale care îi reveneau în temeiul contractelor de arendă. Reclamantul a susţinut că, începând cu anul 2018, pârâtul nu a mai achitat plăţile de arendă, nu a mai exploatat bunurile şi nu a mai asigurat întreţinerea construcţiilor hidrotehnice, a iazului şi a încăperilor de depozit. Aceste susţineri nu au fost combătute prin probe contrare de pârât, de lichidator sau de intervenientul accesoriu.

Adiţional, instanţa notează şi prevederile pct. 6.4 din ambele contracte, prin care părţile au convenit că rezilierea poate interveni inclusiv în cazul încălcării obligaţiilor contractuale, al subarendării fără acordul scris al arendatorului, al nerespectării regulilor de exploatare, precum şi

al neachitării arendei timp de trei luni de la expirarea termenului de plată. Această stipulaţie constituie un temei contractual distinct pentru rezoluţiune, fiind aplicabilă în coroborare cu art. 748 Cod civil, în redacţia în vigoare la data încheierii contractelor.

Instanţa apreciază că neexecutarea invocată de reclamant nu are caracter minor. Neplata repetată a arendei, neîntreţinerea bunurilor şi neasigurarea exploatării în condiţii de siguranţă afectează obligaţii aflate în centrul raporturilor contractuale. Cu atât mai mult, contractul ***** priveşte construcţii hidrotehnice şi un bazin acvatic, a căror exploatare necorespunzătoare poate afecta integritatea bunului şi poate genera riscuri pentru mediu, siguranţa construcţiilor şi interesul public.

În baza art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă. Reclamantul a demonstrat existenţa contractelor, obligaţiile asumate de arendaş, transmiterea bunurilor, comunicarea notificărilor şi lipsa reacţiei pârâtului. În schimb, pârâtul nu a prezentat ordine de plată, extrase bancare, acte de verificare, procese-verbale de exploatare, dovezi de întreţinere a bunurilor sau orice alte înscrisuri care să confirme executarea obligaţiilor sale. Simplul fapt al invocării unor acte de valorificare în procedura de insolvabilitate sau al unei pretinse transmiteri a drepturilor către S.R.L. „IRGO LINE” nu constituie probă de executare a obligaţiilor de arendă.

Referitor la susţinerile privind pretinsa lipsă a unei dovezi distincte a cuantumului restanţei de arendă, instanţa reţine că obiectul prezentei acţiuni nu îl constituie încasarea unei sume determinate cu titlu de datorie, penalitate ori prejudiciu, ci declararea rezoluţiunii contractelor de arendă pentru neexecutarea obligaţiilor esenţiale ale arendaşului şi radierea dreptului de arendă din Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, pentru soluţionarea litigiului este determinantă stabilirea faptului neexecutării obligaţiilor contractuale de plată, de folosinţă şi de întreţinere, iar nu determinarea exhaustivă a unei creanţe băneşti concrete.

Reclamantul a prezentat contractele de arendă ***** şi ***** din 20 noiembrie 2009, din care rezultă cuantumul prestaţiilor anuale, termenele de plată şi obligaţia arendaşului de a achita arenda anual, cel târziu la 15 martie pentru anii următori. Reclamantul a invocat neexecutarea de către pârât a obligaţiei de plată şi, prin notificările din 29 august 2023 şi 8 aprilie 2024, a solicitat lichidatorului remedierea situaţiei şi încetarea raporturilor contractuale. Cererea prealabilă a fost recepţionată de lichidator la 16 aprilie 2024, fără ca acesta să formuleze un răspuns, să conteste concret existenţa neexecutării ori să prezinte dovezi ale plăţilor efectuate.

Deci, reclamantul a făcut dovada raporturilor contractuale, a obligaţiilor de plată ajunse la scadenţă, a notificării pârâtului şi a conduitei pasive a acestuia. În aceste condiţii, pârâtului îi revenea sarcina de a proba faptul pozitiv al executării obligaţiilor sale, respectiv achitarea plăţii de arendă, prin prezentarea ordinelor de plată, a extraselor bancare, a chitanţelor, actelor de verificare sau a altor înscrisuri contabile pertinente.

Or, S.C. „OLINEC” S.R.L., prin lichidatorul său, deşi legal citată şi având cunoştinţă despre pretenţiile formulate, nu a prezentat nicio probă privind executarea obligaţiilor de plată. Nici intervenientul accesoriu S.R.L. „IRGO LINE”, care a susţinut că ar fi preluat anumite drepturi patrimoniale ale debitorului, nu a prezentat ordine de plată, extrase de cont, chitanţe ori

alte înscrisuri din care să rezulte că arenda datorată în temeiul contractelor ***** şi ***** a fost achitată sau că neexecutarea invocată de reclamant a fost înlăturată.

Simpla contestare generală a acţiunii sau invocarea unor acte de cesiune, subrogare ori valorificare a unor pretinse drepturi patrimoniale în procedura insolvabilităţii nu constituie dovada executării obligaţiilor asumate de arendaş faţă de reclamant. Aceste acte nu dovedesc plata arendei şi nu înlătură efectele neexecutării obligaţiilor contractuale, în lipsa unor probe directe privind executarea prestaţiilor scadente.

Instanţa reţine totodată că neexecutarea nu este dedusă exclusiv din lipsa plăţii arendei. Reclamantul a invocat şi neexecutarea obligaţiilor distincte de folosinţă conform destinaţiei, întreţinere a bunurilor, păstrare a acestora în stare tehnică bună şi asigurare a exploatării în condiţii de siguranţă. Pârâtul şi intervenientul accesoriu nu au prezentat nici în privinţa acestor obligaţii acte de exploatare, procese-verbale de întreţinere, rapoarte tehnice, acte de reparaţie, fotografii, înscrisuri privind investiţii sau alte probe apte să demonstreze executarea corespunzătoare a contractelor.

Respectiv, în ansamblul probelor administrate, instanţa constată că pârâtul nu a răsturnat susţinerile reclamantului privind neexecutarea obligaţiilor contractuale esenţiale. Această neexecutare, coroborată cu notificarea prealabilă recepţionată de lichidator şi lipsa remedierii încălcărilor într-un termen rezonabil, justifică declararea rezoluţiunii contractelor de arendă.

Potrivit art. 512 alin. (1), art. 513 alin. (1) şi art. 514 din Codul civil, în redacţia aplicabilă la data încheierii contractelor, creditorul este îndreptăţit să pretindă executarea prestaţiei, iar debitorul este obligat să o execute cu bună-credinţă şi diligenţă. În acelaşi sens, art. 858 alin. (2) din Codul civil prevede că obligaţia trebuie executată corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. Neexecutarea repetată şi de lungă durată a obligaţiei de plată, precum şi abandonarea folosirii şi întreţinerii bunurilor arendate, reprezintă o neexecutare gravă a obligaţiilor contractuale.

Potrivit art. 748 alin. (1) din Codul civil, în redacţia anterioară modernizării, atunci când motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligaţii contractuale, rezilierea este admisibilă după expirarea fără rezultat a unui termen de remediere sau după o somaţie rămasă fără efect. Reglementarea actuală exprimă aceeaşi exigenţă juridică prin art. 901 alin. (1) lit. d), art. 915, art. 916, art. 917 şi art. 921 din Codul civil.

Astfel, art. 916 alin. (1) şi alin. (2) lit. a) din Codul civil permite rezoluţiunea în cazul unei neexecutări esenţiale, inclusiv atunci când creditorul este privat în mod substanţial de ceea ce era îndreptăţit să aştepte în baza contractului. În speţă, lipsirea reclamantului de plata arendei pe durata mai multor ani, coroborată cu nefolosirea şi neîntreţinerea bunurilor aflate în fondul forestier şi cu caracterul public al bunurilor, constituie o neexecutare esenţială. Reclamantul nu a primit contraprestaţia financiară convenită şi nici garanţia că bunurile sale sunt gestionate, întreţinute şi exploatate conform destinaţiei şi cerinţelor de siguranţă.

Art. 917 alin. (1) din Codul civil stabileşte că creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acel termen. În cauza examinată, reclamantul a depus diligenţe reale şi

suficiente pentru soluţionarea amiabilă a litigiului. Mai întâi, prin notificarea nr. 01/04-395 din 29 august 2023, reclamantul s-a adresat lichidatorului pârâtului, solicitând rezoluţiunea de comun acord a contractelor de arendă. Ulterior, prin cererea prealabilă şi declaraţia de rezoluţiune nr. 01/04-95 din 8 aprilie 2024, reclamantul a notificat din nou pârâtul, a acordat un termen de 15 zile pentru soluţionarea situaţiei şi a solicitat semnarea acordurilor de rezoluţiune, precum şi acordul la radierea drepturilor de arendă din Registrul bunurilor imobile.

Avizul de recepţie confirmă că lichidatorul Cuculescu Corneliu a primit notificarea la 16 aprilie 2024. Prin urmare, pârâtul a fost informat despre neexecutările imputate, despre voinţa reclamantului de a înceta raporturile de arendă şi despre consecinţele juridice solicitate. Cu toate acestea, pârâtul nu a achitat restanţele, nu a remediat neexecutările, nu a prezentat un plan real de executare, nu a răspuns notificării şi nu şi-a dat consimţământul la radiere.

Instanţa apreciază că termenul de 15 zile nu poate fi examinat izolat de întreaga conduită contractuală a părţilor. La momentul notificării din aprilie 2024, neexecutarea obligaţiilor era continuă de aproximativ şase ani, iar pârâtul fusese deja notificat anterior, la 29 august 2023. În aceste condiţii, termenul suplimentar acordat prin declaraţia de rezoluţiune a fost rezonabil, întrucât nu era vorba despre o întârziere punctuală şi uşor remediabilă, ci despre neexecutarea sistematică a obligaţiilor esenţiale într-o perioadă îndelungată.

Instanţa reţine că art. 921 alin. (1) din Codul civil permite exercitarea dreptului la rezoluţiune prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi. Aşadar, în condiţiile întrunirii cerinţelor de fond privind neexecutarea esenţială şi acordarea unui termen suplimentar, rezoluţiunea operează prin voinţa unilaterală a creditorului, comunicată debitorului. Hotărârea judecătorească solicitată în prezenta cauză nu substituie declaraţia de rezoluţiune, deja comunicată, ci constată efectele juridice produse şi suplineşte, în condiţiile legii, consimţământul părţii care refuză radierea dreptului real limitat din registrul de publicitate.

Această concluzie este susţinută şi de practica Curţii Supreme de Justiţie, în cauza Dosarul nr. 2ra-1257/23, examinată prin Decizia Curţii Supreme de Justiţie din 19 martie 2025 (https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=77715), instanţa supremă a statuat că, pentru verificarea legalităţii rezoluţiunii, este necesar să se stabilească perioada neexecutării plăţilor, caracterul rezonabil al termenului acordat şi dacă notificarea a produs efecte juridice. Curtea a subliniat că simpla nerecepţionare efectivă a notificării nu exclude efectele acesteia, instanţa fiind obligată să verifice dacă notificarea a ajuns la destinatar în sensul art. 22 din Codul civil şi dacă a fost expediată corect.

În prezenta cauză, această exigenţă este cu atât mai evident îndeplinită, deoarece notificarea nu doar a fost expediată la adresa lichidatorului, ci a fost recepţionată efectiv de acesta la 16 aprilie 2024. Prin urmare, nu există îndoieli privind cunoaşterea de către pârât a declaraţiei reclamantului şi a termenului acordat pentru remedierea situaţiei.

În plus, contractele litigioase sunt contracte cu executare succesivă în timp. Conform art. 748 alin. (2) Cod civil, în redacţia aplicabilă la data încheierii contractelor, o parte poate rezilia un asemenea contract pentru motive întemeiate, fără respectarea unui termen de graţie sau a unei somaţii, atunci când, având în vedere toate împrejurările cauzei şi interesele ambelor părţi, nu se

mai poate pretinde continuarea raportului contractual. În speţă, reclamantul a acordat totuşi un termen prealabil de 15 zile, deşi pretinsa neexecutare continuă pe o durată îndelungată, coroborată cu situaţia de faliment a arendaşului şi cu lipsa unei opţiuni exprese a lichidatorului pentru executarea contractelor, este de natură să justifice încetarea raporturilor juridice.

Referitor la competenţa jurisdicţională a examinării prezentei cauze, instanţa reţine că art. 5 alin. (2) din Legea insolvabilităţii nr. 149/2012 instituie competenţa exclusivă a instanţei de insolvabilitate numai pentru litigiile ce ţin de masa debitoare, respectiv pentru contestarea, admiterea sau validarea creanţelor asupra patrimoniului debitorului insolvabil. Prezenta acţiune nu are ca obiect o creanţă a unui terţ asupra masei debitoare, ci exercitarea de către un terţ, arendator, a unui drept propriu de rezoluţiune/reziliere, întemeiat pe neexecutarea de către debitor, în calitate de arendaş, a obligaţiilor asumate printr-un contract bilateral aflat sub incidenţa art. 89 şi art. 91 din Legea insolvabilităţii. Legiuitorul însuşi a prevăzut, prin aceste din urmă norme, mecanismul de gestionare a unor asemenea contracte bilaterale în cadrul dreptului comun, prin recunoaşterea dreptului de opţiune al administratorului/lichidatorului şi, respectiv, a dreptului celeilalte părţi de a obţine repunerea în situaţia anterioară sau rezilierea contractului, fără a condiţiona exercitarea acestui drept de sesizarea prealabilă a instanţei de insolvabilitate. Prin urmare, litigiul de faţă nu ţine de masa debitoare în sensul art. 5 alin. (2) din Legea nr. 149/2012, ci constituie un litigiu de drept comun între arendator şi arendaşul insolvabil.

Situaţia juridică a pârâtului, aflat în procedura simplificată a falimentului, nu înlătură dreptul reclamantului de a cere încetarea raporturilor de arendă pentru neexecutare. Art. 89 din Legea insolvabilităţii nr. 149/2012 reglementează dreptul de opţiune al administratorului sau lichidatorului cu privire la contractele bilaterale neexecutate în totalitate. Lichidatorul poate opta pentru executarea contractului, dacă aceasta este în interesul masei debitoare, sau poate refuza executarea, în condiţiile legii. Norma nu instituie însă un drept al lichidatorului de a păstra nedefinit contractele fără executare, de a ignora notificările cocontractantului sau de a transmite unilateral unei terţe persoane poziţia contractuală a debitorului.

Dimpotrivă, art. 89 alin. (2) din Legea insolvabilităţii prevede că, atunci când cealaltă parte solicită exercitarea dreptului de opţiune, administratorul sau lichidatorul trebuie să declare neîntârziat, dar nu mai târziu de 10 zile de la primirea notificării, dacă va cere sau nu executarea contractului. Dacă omite să solicite executarea în termen, administratorul sau lichidatorul nu mai poate insista ulterior asupra executării. În speţă, sub aspectul dreptului de opţiune al lichidatorului în procesul de insolvabilitate, instanţa constată că, deşi notificat formal la data de 16 aprilie 2024 (în urma cererilor prealabile din 29.08.2023 şi 08.04.2024), lichidatorul nu şi-a exercitat dreptul de opţiune în termenul legal decăzut de 10 zile prevăzut de art. 89 alin. (2) din Legea nr. 149/2012 privind insolvabilitatea. Pasivitatea şi lipsa unei declaraţii ferme privind preluarea şi executarea contractelor de arendă duc la decăderea lichidatorului din dreptul de a mai pretinde menţinerea raporturilor contractuale, confirmând caracterul întemeiat al rezoluţiunii operate de reclamant.

Art. 91 alin. (1) din Legea insolvabilităţii, care conferă administratorului sau lichidatorului posibilitatea de a rezilia contractele de locaţiune ori arendă în care debitorul este locatar sau

arendaş, nu poate fi interpretat ca o limitare a mijloacelor de apărare ale arendatorului. Această normă reglementează posibilitatea lichidatorului de a pune capăt contractului în interesul masei debitoare, însă nu suprimă dreptul cocontractantului de a invoca propriile remedii contractuale atunci când debitorul nu îşi execută obligaţiile. O interpretare contrară ar permite debitorului insolvabil să păstreze drepturi de folosinţă asupra bunurilor altuia fără plată şi fără executare, ceea ce ar contraveni principiilor bunei-credinţe, echilibrului contractual şi protecţiei proprietăţii.

Bunurile care fac obiectul raporturilor litigioase sunt amplasate în fondul forestier şi sunt afectate unui regim juridic special. Potrivit art. 1 alin. (2), art. 4 alin. (4) şi art. 5 alin. (6) din Codul silvic, fondul forestier reprezintă o resursă strategică naţională, iar terenurile proprietate de stat incluse în acesta fac parte din domeniul public, fiind inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile. Menţinerea unui drept de arendă în favoarea unei societăţi în faliment, care nu achită arenda, nu exploatează bunurile şi nu asigură întreţinerea lor, ar fi contrară finalităţii normelor speciale privind protejarea şi administrarea fondului forestier.

Instanţa constată că pârâtul şi intervenientul nu au invocat şi nu au dovedit existenţa unui impediment justificator, în sensul art. 903 şi art. 904 din Codul civil. Simplul fapt al insolvabilităţii nu reprezintă automat un impediment exterior controlului debitorului şi nici nu exonerează debitorul de obligaţia de a comunica creditorului circumstanţele care îl împiedică să execute. Mai mult, insolvenţa a fost constatată în anul 2018, iar pârâtul a rămas pasiv pe o perioadă îndelungată, fără a prezenta o justificare juridică a neachitării plăţilor şi a abandonării bunurilor.

Deşi cererea prealabilă nr. 01/04-95 din 08.04.2024 solicită, cu titlu principal, încheierea unor acorduri de rezoluţiune, instanţa reţine că, conţinutul acesteia întruneşte şi cerinţele art. 917 alin. (1) şi art. 921 alin. (1) Cod civil: actul indică expres obligaţiile neexecutate, neplata arendei datorate potrivit contractelor ***** şi ***** începând cu anul 2018, precum şi nefolosirea şi neîntreţinerea bunurilor arendate, cu descrierea stării tehnice a acestora, indică sumele exacte datorate cu titlu de arendă anuală (32.277 lei, respectiv 10.274,40 lei), acordă un termen de 15 zile pentru soluţionare şi precizează expres consecinţa nereacţionării în acest termen, respectiv sesizarea instanţei de judecată pentru declararea rezoluţiunii. Prin urmare, actul produce efectele unei notificări valabile în sensul art. 917 alin. (1) Cod civil, independent de solicitarea subsidiară a unui acord amiabil, iar lipsa oricărui răspuns din partea lichidatorului, deşi acesta a recepţionat cererea la 16.04.2024, echivalează cu nereacţionarea la o notificare valabil comunicată.

În privinţa efectelor rezoluţiunii asupra dreptului de arendă înscris în Registrul bunurilor imobile, instanţa reţine că art. 928 alin. (1) din Codul civil prevede că dreptul real limitat constituit în temeiul unui contract se stinge prin efectul rezoluţiunii acestuia. Potrivit alin. (2) al aceluiaşi articol, dacă titularul dreptului înscris refuză să îşi dea consimţământul la radiere, cealaltă parte poate cere instanţei, prin acţiune în rectificare, pronunţarea unei hotărâri care să ţină locul consimţământului.

În acelaşi sens, art. 439 alin. (1) lit. c) din Codul civil permite rectificarea unei înregistrări atunci când dreptul înscris s-a stins în baza legii sau a actului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea. Art. 43 alin. (3) lit. c) şi d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 prevede că înscrierea privind folosinţa, locaţiunea sau arenda se radiază la cererea uneia dintre părţi în cazul rezoluţiunii contractului, iar în cazul rezoluţiunii prin notificare unilaterală, radierea se efectuează cu consimţământul scris al celeilalte părţi sau, în lipsa acestuia, în baza hotărârii instanţei de judecată.

În speţă, dreptul de arendă înscris în beneficiul S.C. „OLINEC" S.R.L. a rămas formal în Registrul bunurilor imobile, deşi raportul juridic contractual care l-a generat a încetat prin efectul rezoluţiunii. Menţinerea acestei înscrieri nu mai corespunde situaţiei juridice reale, împiedică reclamantul să administreze şi să valorifice legal bunul public şi creează aparenţa existenţei unui drept care nu mai are suport juridic. În lipsa consimţământului pârâtului la radiere, intervenţia instanţei este necesară pentru restabilirea concordanţei dintre registrul de publicitate şi realitatea juridică.

În privinţa radierii, instanţa precizează că, deşi prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat constatarea rezoluţiunii ambelor contracte de arendă ***** şi ***** din 20.11.2009, capătul de cerere privind rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de arendă a vizat exclusiv bunul imobil cu numărul cadastral *****, obiect al Contractului *****, astfel cum rezultă din pretenţiile acţiunii. În conformitate cu principiul disponibilităţii, consacrat de art. 27 şi art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanţa este ţinută să soluţioneze cauza în limitele obiectului investirii sale, fără a se putea pronunţa asupra unor capete de cerere care nu au fost formulate. Prin urmare, constatarea rezoluţiunii Contractului ***** produce efecte juridice între părţi sub aspectul încetării raporturilor contractuale, fără ca instanţa să fi fost învestită cu o cerere de rectificare corelativă a Registrului bunurilor imobile cu privire la acest din urmă bun.

Faţă de toate circumstanţele expuse, instanţa reţine că sunt întrunite condiţiile legale şi contractuale pentru constatarea rezoluţiunii contractelor de arendă ***** şi ***** din 20 noiembrie 2009. Pârâtul a încălcat esenţial obligaţiile sale de plată, folosinţă, întreţinere şi exploatare a bunurilor; reclamantul a acordat pârâtului posibilitatea reală de remediere prin notificări succesive; lichidatorul a recepţionat declaraţia de rezoluţiune, dar nu a întreprins măsurile necesare pentru executare; iar actele ulterioare invocate de S.R.L. „IRGO LINE" nu sunt opozabile reclamantului şi nu pot conserva ori transmite drepturile de arendă fără acordul acestuia.

Prin urmare, raporturile juridice rezultate din contractele de arendă ***** şi ***** au încetat prin efectul rezoluţiunii notificate pârâtului. Ca efect subsecvent, dreptul de arendă înscris în Registrul bunurilor imobile în beneficiul S.C. „OLINEC" S.R.L. urmează a fi radiat, hotărârea instanţei urmând să ţină locul consimţământului pârâtului pentru efectuarea acestei operaţiuni de publicitate imobiliară.

În ceea ce priveşte cheltuielile de judecată, instanţa reţine că, potrivit art. 82 şi art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, partea care a pierdut procesul este obligată să compenseze

părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată reale, necesare şi rezonabile. Întrucât acţiunea reclamantului urmează a fi admisă, pârâtul urmează să compenseze reclamantului cheltuielile probate prin înscrisurile anexate la dosar, respectiv taxa de stat şi taxa de timbru în sumă de 450 lei, cheltuielile pentru eliberarea extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice în sumă de 100 lei şi cheltuielile pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile în sumă de 110 lei, în total suma de 660 lei.

În temeiul prevederilor art. 90, 94 alin. (1), 117-118, 130, 236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral acţiunea reclamantului Întreprinderea de Stat ”Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău”.

Se constată rezoluţiunea Contractului de arendă ***** din 20.11.2009 a construcţiilor hidrotehnice ale iazului (în redacţie nouă), succesor al Contractului de arendă ***** din 10.06.2004, cu numărul cadastral ***** (număr cadastral vechi 3114100.282), cu suprafaţa de 30,92 ha, amplasat în Pepiniera silvică, satul Bălţata, raionul Criuleni, încheiat între Întreprinderea de Stat „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” şi S.C. „OLINEC” S.R.L.

Se constată rezoluţiunea Contractului de arendă ***** din 20.11.2009 a încăperilor (în redacţie nouă), succesor al Contractului de arendă ***** din 10.06.2004, având ca obiect încăperile depozitului nr. 1 şi nr. 6, cu suprafaţa de 100 m.p. şi 104 m.p., amplasate în Pepiniera silvică, satul Bălţata, raionul Criuleni, încheiat între Întreprinderea de Stat „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău” şi S.C. „OLINEC” S.R.L.

Se dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de arendă înscris după S.C. „OLINEC” S.R.L. asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în Pepiniera silvică, satul Bălţata, raionul Criuleni.

Se încasează de la S.C. „OLINEC” S.R.L. în proces de insolvabilitate, în beneficiul Întreprinderii de Stat „Întreprinderea pentru Silvicultură Chişinău”, cheltuielile de judecată compuse din taxa de timbru în mărime de 200 lei, taxa de stat în mărime de 250 lei, cheltuielile suportate pentru eliberarea extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice în mărime de 110 lei şi cheltuielile suportate pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile în mărime de 100 lei, în total 660,00 lei (şase sute şaizeci lei, 00 bani).

Prezenta hotărâre serveşte temei de operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru, prin intermediul Judecătoriei Criuleni, în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul /semnătura/ Romina Ţurcan

Copia justă
Confirmă judecătorul Romina Ţurcan