Dosarul nr. 2-22088639-28-2-23062022-1
nr. manual 2-672/22

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

18 decembrie 2025 or. Briceni

Judecătoria Edineț, sediul Briceni
în componenţa :
Preşedintele şedinţei, judecătorul Comerzan Ghenadie
Grefiera Vineatinscaia Ecaterina
examinînd în şedinţă publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Ștefagro” împotriva lui Vasilov Maria și SRL „Agroprofit-Plus”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind declararea nulității actului juridic,

a c o n s t a t a t:

La de 22 iunie 2022 în judecătoria Edineț, sediul Briceni a parvenit cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Ștefagro” împotriva lui Vasilov Maria și SRL „Agroprofit-Plus”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind declararea nulității actului juridic (f.d. 1-5).

În motivarea acţiunii reclamantul a indicat, că la data de 30.06.2015, pîrîta Vasilov Maria a încheiat un contract arendă funciară, f/n cu SRL „Agroprofit-Plus”, c/f 1015604001501, pe un termen de 4 ani, de la 30.06.2015 - 30.06.2019, în raport cu lotul de teren cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 1,0531 ha., cod cadastral *****. Acest contract a fost înregistrat la OCT Briceni în data de 30.06.2015.

Întrucît, prin încheierea acestui contract de arendă, a fost încălcat dreptul prioritar a fostului arendaş, SRL „Ştefagro”, aceasta din urmă s-a adresat în instanța de Judecată pentru a declara nulitatea acestui contract de arendă funciară din 30.06.2015, încheiat între Vasilov Maria şi SRL „Agroprofit-Plus”.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Briceni (dosar nr. program 13-2-1530-07072016) din 05.10.2016 a fost declarată nulitatea absolută a contractului de arendă funciară, f/n, din 30.06.2015, încheiat între Vasilov Maria, a.n. *****, CNP *****şi SRL „Agroprofit-Plus”, cu sediu or. Briceni, str. Olimpică, 3 pe un termen de 4 ani, înregistrat la OCT Briceni la data de 30.06.2015, cu nr. *****, avînd ca obiect

terenul cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 1,0531 ha., cod cadastral ***** situat în extravilanul s. *****, r-nul Briceni.

SRL „Ştefagro” a continuat prelucrarea terenului în cauză, achitînd impozitul funciar la bugetul primăriei s. *****, r-nul Briceni, cu includerea terenului respectiv în lista terenurilor arendate şi calcularea anuală a plăţii de arendă. Proprietara, Vasilov Maria, pînă în prezent nu s-a prezentat la depozitul gospodăriei pentru a primi această plată de arendă anuală şi nici nu s-a adresat către SRL „Ştefagro” pentru a încheia un nou contract.

La data de 10 aprilie 2020, reprezentantul SRL „Agroprofit-Plus” s-a adresat către administratorul SRL „Ştefagro”, Ştefîrţa Victor, cu solicitarea eliberării în natură a terenului, cod cadastral *****, întrucît SRL Agroprofit-Plus” a încheiat un nou contract de arendă funciară cu proprietara Vasilov Maria pe un termen de 8 ani din data de 11.11.2019 pînă la 11.11.2027, înregistrînd-ul la Agenţia Servicii Publice, Departamentul cadastral teritorial Briceni.

La această dată de 10 aprilie 2020, SRL „Ştefagro” a fost informată despre încheierea contractului în cauză şi socoate că dreptul prioritar pe care îl deţine la încheierea contractului de arendă cu proprietarul în cauză a fost repetat încălcat.

În conformitate cu art. 1288 al. (1) a Noului Cod civil: 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.

Conform art. 1295 al. (3) a Noului Cod civil, care stipulează drepturile părților:

Arendaşul (sau deţinătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:

a) şi-a onorat obligaţiile contractuale luate anterior;
b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen;
c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Prin declararea nulităţii absolute a contractului de arendă încheiat anterior între proprietara Vasilov Maria şi SRL „Agroprofit-Plus” părţile sunt întoarse în poziţiile iniţiale de parcă acest act juridic nu ar fi existat şi SRL „Agroprofit-Plus” nu mai deţine statutul de arendaş.

SRL „Ştefagro” a prelungit prelucrarea terenului în cauză, necătînd că proprietara nu s-a adresat pînă în prezent către gospodărie pentru a încheia un nou contract de arendă.

Menţionează că, conform art. 1295 al. (3) a Noului Cod civil, deţinătorul terenului vecin cu cel arendat are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen.

În acest context, SRL „Ştefagro” deţine terenurile vecine în baza antractelor de arendă cu proprietarii Vasilov Ludmila Mihail, teren cod adastral 1442103068 şi Babin Maria Mihail, Radu Irina, teren cod cadastral 1442103079, a cîte ½.

Articolele 1143-1150 a Noului Cod civil stipulează noţiunea dreptului prioritar şi exercitarea acestuia prin prisma relaţiilor de vînzare-cumpărare.

Totodată, legislaţia în vigoare determină expres prin lege şi dreptul prioritar la încheierea unui contract de arendă funciară.

Expres prin Lege este impus dreptul prioritar al deţinătorului de teren vecin cu cel arendat. Din aceste împrejurări consideră că dreptul prioritar al SRL Ştefagro la încheierea contractului de arendă funciară a fost lezat.

Conform art. 334 al Codului nou Civil:

Nulitatea actului juridic ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri

(1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

(2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă).

(3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

(4) Dispoziţiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziţia legală îcălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.

Conform punctului 9 a HOTĂRÎRII PLENULUI CURŢII SUPREME DE JUSTIŢIE A REPUBLICII MOLDOVA cu privire la aplicarea de către instanţele de judecată a legislaţiei ce reglementează nulitatea actului juridic civil, nr. l din 07.07.2008, se sancţionează cu nulitate absolută de Codul Civil...

- actul juridic ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri (art. 220 a codului vechi Civil);

În acest context încheierea contractului de arendă funciară între Vasilov Maria şi SRL Agroprofit-Plus încalcă vădit drepturile prioritare a SRL Ştefagro la încheierea contractului de arendă funciară ca fost arendaş şi ca deţinător a terenurilor învecinate, (nulitate expresă) şi astfel necesită să fie declarat nul.

Conform Codului Funciar al RM.

Articolul 20. Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren

Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, actul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

Luînd în consideraţie supra, arendaşul terenurilor vecine, SRL Ştefagro tot este numit deţinător al terenurilor învecinate şi astfel el trebuie să se bucure de dreptul prioritar de încheiere a contractului de arendă în raport cu terenul agricol din speţă.

Prevederile art. 1295 al Codului nou Civil sînt în corelaţie cu art. 70^1 al Codului Funciar al RM care au ca sens consolidarea terenurilor agricole inclusiv prin încheierea contractelor de arendă.

Articolul 70^1. Consolidarea terenurilor agricole

Consolidarea terenurilor agricole reprezintă un complex de acţiuni juridice şi tehnice, întreprinse în scopul optimizării dimensiunii, amplasamentului terenurilor şi organizării sistemului de măsuri în vederea combaterii eroziunii solului şi sporirii fertilităţii lui, creînd condiţii propice pentru activitatea economică a gospodăriilor ţărăneşti (de fermier), întreprinderilor şi cooperativelor agricole de producţie, care cultivă pămîntul aflat în proprietate privată.

Consolidării pot fi supuse terenurile agricole situate în limitele unei singure localități.

Consolidarea terenurilor agricole se efectuează din iniţiativa proprietarilor de terenuri prin următoarele modalităţi:

în baza contractului de activitate economică comună (cooperativele agricole de producție);

prin folosirea în comun a terenurilor agricole (în conformitate cu statutul întreprinderilor agricole);

prin separare, comasare şi redefinirea hotarelor sectoarelor de teren, prin arendă, vînzare-cumpărare, prin schimbul sectoarelor de teren de către deţinătorii de teren, inclusive între deţinătorii de teren participanţi la procesul de consolidare; precum şi prin alte modalităţi neinterzise de legislaţie.

În acest sens, SRL Ştefagro deţine statutul de deţinător a terenurilor învecinate în baza contractelor de arendă cu proprietarii vecini sus menţionaţi şi necesită să se bucure de dreptul prioritar la închierea unui nou contract de arendă funciară, lucru care a fost neglijat atît de proprietarul Vasilov Maria cît şi de arendaşul SRL Agroprofit-Plus.

Încălcarea prevederilor imperative a Legii duce la nulitatea actului juridic încheiat și se sancţionează cu nulitatea absolută a acestuia.

Reieşind din cele stipulate mai sus solicită:

Admiterea cererii.

Declararea nulităţii absolute a contractului de arendă contractual nr. 2 din 11 noiembrie 2019, încheiat pe un termen de 8 ani, între persoana obligată (Vasilov Maria, în calitate de arendator) și SRL Agroprofit-Plus (în calitate de arendaș) înregistrat la Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastral territorial Briceni.

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului SRL „Ştefagro" - administratorul Ştefîrţa Victor, cererea sa de chemare în judecată a susţinut şi a solicitat admiterea ei integral.

Reprezentantul pîrîtei Pop Ala - avocatul Gheorghiţa Constantin, cererea de chemare în judecată a SRL „Ștefagro" nu a recunosct și a solicitat respingerea acesteia.

Pop Ala în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind legal citată și înștiințată despre data, locul și ora petrecerii ședinței de judecată.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră, că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ştefagro", împotriva lui Vasilov Maria, SRL „Agroprofit - Plus", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Teritorial Cadastral Briceni cu privire la declararea nulității absolute a contractului de arendă, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, reeșind din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit prevederilor art. 130 alin. (1), (2), (3) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea

multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În ce privește acțiunea depusă de SRL „Ştefagro", instanța reține următoarele:

Din materialele cauzei urmează că, la data de 30.06.2015, pîrîta Vasilov Maria a încheiat un contract arendă funciară, f/n cu SRL „Agroprofit-Plus", c/f 1015604001501, pe un termen de 4 ani, de la 30.06.2015 - 30.06.2019, în raport cu lotul de teren cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 1,0531 ha., cod cadastral *****. Acest contract a fost înregistrat la OCT Briceni în data de 30.06.2015.

Întrucît, prin încheierea acestui contract de arendă, a fost încălcat dreptul prioritar a fostului arendaş, SRL „Ştefagro", aceasta din urmă s-a adresat în instanța de Judecată pentru a declara nulitatea acestui contract de arendă funciară din 30.06.2015, încheiat între Vasilov Maria şi SRL „Agroprofit-Plus".

Prin Hotărîrea Judecătoriei Briceni (dosar nr. program 13-2-1530-07072016) din 05.10.2016 a fost declarată nulitatea absolută a contractului de arendă funciară, f/n, din 30.06.2015, încheiat între Vasilov Maria, a.n. *****, CNP *****şi SRL „Agroprofit-Plus", cu sediu or. Briceni, str. Olimpică, 3 pe un termen de 4 ani, înregistrat la OCT Briceni la data de 30.06.2015, cu nr. *****, avînd ca obiect terenul cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 1,0531 ha., cod cadastral ***** situat în extravilanul s. *****, r-nul Briceni.

SRL „Ştefagro" a continuat prelucrarea terenului în cauză, achitînd impozitul funciar la bugetul primăriei s. *****, r-nul Briceni, cu includerea terenului respectiv în lista terenurilor arendate şi calcularea anuală a plăţii de arendă. Proprietara, Vasilov Maria, pînă în prezent nu s-a prezentat la depozitul gospodăriei pentru a primi această plată de arendă anuală şi nici nu s-a adresat către SRL „Ştefagro" pentru a încheia un nou contract.

La data de 10 aprilie 2020, reprezentantul SRL „Agroprofit-Plus" s-a adresat către administratorul SRL „Ştefagro", Ştefîrţa Victor, cu solicitarea eliberării în natură a terenului, cod cadastral *****, întrucît SRL Agroprofit-Plus" a încheiat un nou contract de arendă funciară cu proprietara Vasilov Maria pe un termen de 8 ani din data de 11.11.2019 pînă la 11.11.2027, înregistrînd-ul la Agenţia Servicii Publice, Departamentul cadastral teritorial Briceni.

La această dată de 10 aprilie 2020, SRL „Ştefagro" a fost informată despre încheierea contractului în cauză şi socoate că dreptul prioritar pe care îl deţine la

încheierea contractului de arendă cu proprietarul în cauză a fost repetat încălcat (f.d. 1-5).

Întru confirmarea celor invocate reclamantul a prezentat instanței următoare înscrisuri în calitate de probe:

- copia hotărârii Judecătoriei Briceni din 05.10.2016 privind declararea nulității absolute a contractului de arendă funciară, din 30.06.2015, încheiat între Vasilov Maria și SRL „Agroprofit-Plus" pe un termen de 4 ani (f.d. 6);

- notificarea înaintată de reprezentantul SRL „Agroprofit-Plus" către SRL „Ștefagro" din 10 aprilie 2020 (f.d. 7);

- copia contractului de arendă funciară nr. 2 din 11.11.2019 încheiat între Vasilov Maria și SRL „Agroprofit-Plus" (f.d. 8-9);

- copia contractelor de arendă cu proprietarii terenurilor învecinate cod cadastral 1442103068, Vasilov Ludmila și 1442103079 Babin Maria, Radu Irina a câte ½ și actele de predare-preluare a terenurilor agricole (f.d. 11-20);

- harta schemei de amplasare a terenurilor respective, cu confirmare prin adeverința Primăriei s. ***** nr. 1073 din 01.12.2021 (f.d. 21-23);

Ca urmare, prin cererea de chemare în judecată reclamantul SRL „Ștefagro" a solicitat declararea nulității absolute a contractului de arendă funciară nr. 2 din 11.11.2019 încheiat între Vasilov Maria și SRL „Agroprofit-Plus".

Reclamantul a bazat acțiunea conform art. 334 Cod civil, invocînd că contractul în litigiu este lovit de nulitate deoarece contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

În conformitate cu prevederile art. 334 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

În conformitate cu prevederile art. 334 alin. (2) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă).

În conformitate cu prevederile art. 334 alin. (3) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

În conformitate cu prevederile art. 334 alin. (4) Cod civil, dispoziţiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziţia legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.

În conformitate cu prevederile art. 334 alin. (5) Cod civil, încălcarea dispoziţiei imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca

temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziţia respectivă întruneşte cerinţele art.1 alin. (2) şi ale art.4.

Solicitarea reclamantului de a declara nul contractul de arendă, instanța de judecată o consideră neîntemeiată. Or, drept temei de declarare a nulității, se invocă nerespectarea dreptului de preemțiune a deținătorului terenulului învecinat, astfel fiind aplicabile prevederile art. 334 Cod civil - nulitatea actului juridic ce contravine legii ordinii publice sau bunelor moravuri.

Este de menționat că potrivit art. 334 alin. (4) Cod civil, indicat supra, dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția legală încălcată nu stabilește o altă consecință a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.

Instanța de judecată notează că în speță, legea nu acordă preemptorului remediul nulității contractului de arendă care este exclusă pe baza art. 334 alin. (4) Cod civil.

Totodată, instanța de judecată menționează că Codul civil nu prevede că un contract de arendă este valabil dacă și numai dacă titularii drepturilor de preemțiune au renunțat la ele. De principiu, actele de dispoziție ale proprietarului sunt valabile chiar dacă proprietarul, prin aceasta, încalcă drepturile terților față de proprietar.

Soluția nulității de asemenea nu a fost reținută de legiuitor, deoarece ea contravine ideii însăși de preemțiune - preemptorul are doar dreptul de a intercepta o arendare care se face, dar nu are un drept de veto privitor la această arendă. Or, nulitatea aruncă proprietarul la poziția înainte de arendă și el pierde prețul și își recuperează bunul, ceea ce este inacceptabil în materie de drept de preemțiune.

În conformitate cu prevederile art. 1146 alin. (4) Cod civil, în cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat după încheierea contractului de vînzare-cumpărare dintre persoana obligată şi terţ, atunci între persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune se consideră încheiat un contract de vînzare-cumpărare în condiţiile stabilite de persoana obligată şi de terţ. Cu toate acestea, vînzătorul răspunde faţă de terţul de bună-credinţă pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemţiunii.

În conformitate cu prevederile art. 1146 alin. (5) Cod civil, în cazul în care persoana obligată sau terţul nu recunosc efectul dispoziţiilor alin.(4), titularul dreptului de preemţiune poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin.(4) şi de dobîndire de către titular a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător. Dreptul la acţiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin.(3) se prescrie în termen de 6 luni.

Instanța de judecată reiterează că nerespectarea dreptului de preemțiune nu reprezintă un temei de nulitate a actului juridic civil, or, consecințele încălcării

dreptului de preemțiune sunt reglementate inclusiv în dispoziția art. 1146 alin. (5) Cod civil.

Luând în considerație prevederile legale și cele invocate supra, instanța consideră că nu sunt temeiuri legale de a admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ștefagro” cu privire la nulitatea actului juridic.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea înaintată de către SRL „Ștefagro” împotriva lui Vasilov Maria și SRL „Agroprofit-Plus”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind declararea nulității actului juridic se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, prin intermediul judecătoriei Edineț.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Ghenadie Comerzan**