Dosarul nr.2c-8/2022

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

14 martie 2024 mun. Ungheni

Judecătoria Ungheni

Instanţa compusă din :

Preşedinte judecătorul Rodica Costru

Grefier Mariana Pascal

Cu participarea:

Reprezentantului reclamantului Primăria s. Costuleni, r-l Ungheni, Andrei Rudicov,

În lipsa:

*Reprezentantului pîrîtului "Feodora"SRL , avocatul Miroslav Căuș și lichidatorul "Feodora"SRL *****in,*

a judecat în şedinţă de judecată publică, în procedură contencioasă, cu înregistrare audio, cauza comercială la cererea de chemare în judecată depusă de ***Primăria s. Costuleni, r-l Ungheni*** *către* ***" Feodora " SRL,*** *privind* ***obligarea agentului economic "Feodora"SRL de a-și onora obligațiile contractuale, prevăzute la pct. 11 al contractului de arendă nr. 1 din 11.02.2011***, instanţa de judecată,-

C O N S T A T Ă:

La data de 31.01.2022 Primăria Costuleni, r. Ungheni, reprezentată de primarul Ridicov Andrei , s-a adresat cu cerere în instanța de judecată către ***" Feodora " SRL,*** *privind* ***obligarea agentului economic "Feodora"SRL de a-și onora obligațiile contractuale, prevăzute la pct. 11 al contractului de arendă nr. 1 din 11.02.2011.***

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, în anul 2011, între Primăria satului Costuleni raionul Ungheni în persoana Primarului Veaceslav Obor și „Feodora” SRL în persoana administratorului Percic Valentin, a fost semnat contractul de arendă nr. 1 din 11.02.2011, a terenului cu suprafața 8, 0900 ha, în scopul valorificării industriale a zăcământului de nisip.

Conform, obligațiilor contractuale prevăzute la pct.ll a Contractului de arendă nr.l din 11.02.2011, lit. c), Arendașul este obligat:

a) Să înregistreze contractul de arendă;

b) Să folosească cu bună credință terenurile arendate, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare;

c) ***Săi mențină potențialul productiv al terenului arendat, să-l restituie la expirarea termenului stabilit, ca teren împădurit cu plantații forestiere.***

d) Să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit;

e) Să achite impozitele și alte plăți. prevăzute de legislația în vigoare;

f) Arendașul de comun acord cu arendatorul .se obligă pe perioada de extragere a zăcămintelor anual să transfere în contul primătiri suma de 250000 lei;

g) Să aloce investiții pentru crearea locurilor de muncă, și alocarea investițiilor pentru repararea drumurilor din localitate, după necesități;

h) Să achite primăriei taxele pentru pășunatul animalelor din partea de nord a satului.

La 16.04.2015, de către SRL „Feodora” a fost remisă în adresa Primăriei satului Costuleni solicitarea de a reexamina și abroga prevederile lit. f), g), h) din capitolul 11 al Contractului de arendă nr.l din 11.02.2011.

Ulterior, de către judecătoria Ungheni este emisă, la 26 noiembrie 2015 Hotărîrea cu nr.2-1448/2015, prin care declară nule clauzele contractuale lit. f), g) și h) din capitolul 11 (obligațiunile arendașului) din contractul de arendă nr.l din 11.02.2011.

Urmare, a efectuării lucrărilor de extragere a substanțelor minerale utile, de către SRL ”Feodora”, nu au fost respectate obligațiile contractuale prevăzute de Contractul de arendă nr. 1 din 11.02.2011, și anume pct. 11, lit. c) „ ***Să mențină***

potențialul productiv al terenuiui arendat, să-l restituie la expirarea termenului stabilit, ca teren împădurit cu plantații forestiere", condiție obligatorie, prevăzută de legistația civilă, art. 1296 Cod Civil al Republicii Moldova, și respectiv prevăzută în Avizul expertizei ecologice de stat nr.05-5-3721/54 din 14.01.2011, care constată că conform proiectului tehnic de execuție, recultivarea carierei se va efectua în paralel cu procesul de exploatare a carierei. Pentru recultivarea carierei vor fi utilizate deșeuri de producere în volum de 483,1 mii m^3, suprafața totală care trebuia recultivată constituie 7,65 ha, sectorul nord 2,24 ha și sectorul sud 5,41 ha dintre care sub plantații forestiere 6,67 ha, sub împădurire stihiinică 0,98 ha. Volumul de sol potențial fertile decopertat va fi folosit pentru recultivare.

Întru soluționarea conflictului pe cale extrajudiciară de către Primăria s. Costuleni au fost întreprinse mai multe acțiuni, a fost remis în adresa SRL „Feodora", demersul cu numărul de înregistrare 121 din 30.06.2020, prin care a fost informat despre faptul neprelungirii termenului de arendă după data de 11.02.2021, deasemenea a fost solicitat onorarea cu strictețe a obligațiilor prevăzute la pct. 11 al contractului de arendă, și restituirea terenului în termenii stabiliți.

Suplimentar la același subiect, a fost remisă în adresa agentului economic SRL „Feodora", o altă solicitare cu nr. 31 din 11.02.2021, prin care s-a comunicat despre expirarea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11.02.2011 la data de 11.02.2021. Tot în acest context, a fost solicitat restituirea terenului în termen de 15 zile calendaristice și respectarea tuturor obligațiilor prevăzute în pct. 11 al contractului, fapt nerealizat până la momentul actual, totodată de către SRL "Feodora" fiind sfidate prevederile contractuale prevăzute în Contractul de arendă nr.l din 11.02.2011, prevederile legislație Republicii Moldova în domeniul protejării mediului înconjurător cît și art. 54, lit.c) al Legii nr.1515 din 16.06.1993.

Solicită reclamantul ***Primăria s. Costuleni, r-l Ungheni, obligarea agentului economic „Feodora" SRL de a întreprinde măsuri în vederea efectuării acțiunilor de recultivare a terenurilor din extravilanul satului Costuleni, afectate de extracții miniere, conform proiectului tehnic, prin împădurire. Obligarea „Feodora" SRL de a restitui terenurile prin act de***

predare-preluare după efectuarea acțiunilor de recultivare.

Prin încheierea din 15.03.2022, cererea de chemare în judecată a fost acceptă spre examinare în procedura contencioasă, oferind pîrîtului termen pînă la data de 20 mai 2022 pentru a depune referință și probele relevante. (f.d.60-62)

La data de 27.04.2022, avocatul Moroslav Cauș, în interesele pîrîtului SRL ” Feodora” a înaintat o referință.

În referință, avocatul Moroslav Cauș indică că , la data de 31.01.2022, Primăria com. Costuleni s-a adresat cu cerere dc chemare în judecată prin care a solicitat obligarea pîrîtei SRL ”Feodora” de a efectua acțiuni privind recultivarea terenului din extravilanul satului Costuleni afectate de extracții miniere conform proiectului tehnic prin împădurire și obligarea restituirii terenurilor prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare.

În motivarea cererii, Primăria a menționat, că în temeiul contractului de arendă din 11.02.2011, SRL ”Feodora” a primit în arendă sectorul de teren agricol cu nr. cad. 9235101.150 cu suprafața de 8,0900 ha, pe un termen de 10 ani (11.02.2021), pentru valorilicarea industrială a zăcămîntului de nisip. Primăria a afirmat că SRL ”Feodora” contrar pct. 11 lit. c) din contractul de arendă, nu a menținut potențialul productiv al terenului arendat și nu a realizat împădurirea terenului cu plantații forestiere.

Consideră cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, din următoarele motive:

1) Primarul s. Costuleni a afirmat că SRL ”Feodora” urmează să restituie terenul arendat, din motiv că a respectat prevederile contractuale ce țin de previzarea refuzului de a prelungi contractul și a depus cerere de refuz în prelungirea tacită a contractului de arendă la data de 30.06.2020, cu 6 luni pînă la expirarea termenului contractual.

Menționează, că lotul de teren a fost atribuit în arendă prin decizia Consiliului satului Costuleni nr. 02/8.4 din 21.02.2009, care nu este anexat la dosar, dar acest lucru rezultă din preambulul contractului de arendă.

În temeiul art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Consiliul local este organul ce administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului)
Din moment ce terenul a fost transmis în arcndă prin decizia Consiliului Costuleni,

respectiv și încetarea contractului dc arendă revine Consiliului local, cu atît mai mult că a arătat că, competența revine Consiliului potrivit legii indicate.

Astfel, în opinia pîrîtului, era necesară decizia Consiliului local Costuleni privind încetarca contractului de arendă nr. 1 din 11.02.2021 în legătură cu expirarea termenului contractual, și numai ulterior, Primarul să se adreseze cu o preîntîimpinare de refuz în prelungirea termenului.

In acest context, preîntîmpinările Primarului din 30.06.2020 și 11.02.2021, dincolo de faptul că nu sunt însoțite de acte confirmative de recepționare, acestea nu au suport juridic, din motiv că sunt emise de Primar, în mod incorect, deoarece nu Primarul decide încetarea contractului de arendă, dar Consiliul local.

2) În cererea de chemare în judecată, Primarul satului Costuleni face referire la nerespectarea contractului de arendă nr. 1 din l 1.02.201 1, și anume încălcarea pct. 11 lit. c) din contract, și anume că SRL ”Feodora” nu a realizat impădurirea terenului arendat în urma valorificării zăcămîntului de nisip.

Însă Primarul nu a afirmat în cererea de chemare în judecată, că terenul cu nr. cad. 9235101.150 cu suprafața inițială de 8,0900 ha, pe parcursul executării contractului a fost diminuat, prin separarea mai multor terenuri care ulterior au devenit nou formate.

Potrivit informației din Registrului bunurilor imobiie (anexat la referință) rezultă că terenul cu nr. cad. 9235101.150 a devenit cu suprafața de 2.454 ha.

În cererea de chemare în judecată, Primarul s. Costuleni a anexat proiectul de împădurire a terenului și Avizul Inspectoratului ecologic de stat reieșind suprafața de 8,0900 ha, fară a se întocmi un nou proiect de execuție sau un nou Aviz reieșind din suprafața actuală a tcrenului.

Astfel, în cererea de chemare în judecată, Primarul s. Costuleni nu a specificat concret ce teren urmează a fi împădurit și restituit.

Reieșind din aceste argumente, în conformitate cu art. 186 din Codul procedură civilă, SRL Feodora solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În cadrul ședinței de judecată , reprezentantul reclamantului Primăria Costuleni, r. Ungheni –reprezentată de primarul Rudicov Andrei a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia conform motivului și obiectului invocat.

Reprezentanții SRL ” Feodora” – avocatul Miroslav Căuș și lichidatorul Valentin Rotaru, la ședințele de judecată nu s-au prezentat, motivul neprezentării

nu au comunicat instanței și nici nu au solicitat examinarea cauzei în lipsă , deși au fost citați prin aviz de recepție despre data, ira și locu examinării cauzei.

Astfel, potrivit prevederilor art. 206 al. 3 CPC al R.Moldova, a decis examinarea cauzei în lipsa lor.

Audiind participanţii la proces, cercetînd şi apreciind probele prezentate, analizînd în ansamblu materialele cauzei, instanţa de judecată consideră necesar a admite integral cererea de chemare în judecată depusă de ***Primăria s. Costuleni, r-l Ungheni*** *către* ***" Feodora " SRL,*** *privind* ***obligarea agentului economic "Feodora"SRL de a-și onora obligațiile contractuale, prevăzute la pct. 11 al contractului de arendă nr. 1 din 11.02.2011din următoarele motive.***

Potriivit art. 118 al. (1) Cod Procedură Civilă al R. Moldova, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

În conformitate cu art. 119 al. (1) Cod Procedură Civilă al R. Moldova, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.*

Din prevederile art. 121 Cod Procedură Civilă al R. Moldova, rezultă că *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

Potrivit prevederilor art. 130 Cod Procedură Civilă al R.Moldova *(1) instanţa 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 instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Potrivit prevederilor art. 239 Cod Procedură Civilă al R.Moldova *hotărîrea judecătorească trebuie să fie l*

egală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 240 al.1 Cod Procedură Civilă al R.Moldova *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Conform art. 1288 Codul civil modernizat*, 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.*

(2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante.

Potrivit art. 911 Coc Civil redacția 2002*, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte*

bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

(2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înțeleg mijloace fixe (terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) și, după caz, mijloace circulante.

(3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

În cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că , la data de 11.02.2011 reclamantul Primăria s. Costuleni, în persoana primarului- Obor Veaceslav numit arendator, a încheiat cu pîrîtul S.R.L." Feodora"în persoana directorului Percic Valentin numit arendaș, contractul nr. 1 de arendă a terenului (f.d.6-7).

Conform pct. 1 al contractului indicat supra, obiectul contractului îl constituie sectorul de teren agricol cu nr. cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, pentru valorificarea industrială a zăcămîntului de nisip.

Termenul de arendă a terenului agricol este de 10 ani, potrivit pct. 3 al contractului.

Potrivit pct. 5 al contractului, în cazul în care nu se dorește prelungirea contractului de arendă, reclamantul va informa pîrîtul cu 6 luni înainte de expirarea termenului de arendă.

Conform art. art. 776 din Codul civil modernizat, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

În temeiul art. art. 858 din Codul civil modernizat, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

Conform art. 901 alin. (5) din Codul civil modernizat, *neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației. Aliniatul 1 al acestui articol prevede că, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.*

Astfel, la data de 30.06.2020 reclamantul a expediat în adresa pîrîtului scrisoarea nr. 121 (f.d.15), informîndu-l pe pîrît despre expirarea contractului de arendă și despre neprelungirea acestui contract. De asemenea reclamantul – Primăria Costuleni, r. Ungheni, prin aceiași scrisoare a solicitat pîrîtului onorarea cu strictețe a obligațiilor asumate potrivit pct.11 al contractului de arendă.

La acest capitol instanța mai reține faptul că, potrivit hotărîrii judecătoriei Ungheni nr. 2-1448/2015 din 26.11.2015, au fost declarate nule clauzele contractuale prevăzute la pct. 11 din contractul de arendă nr. 1 din 11.02.2011 și anume lit. f), g) și h), dar nu și lit.c) al contractului.

Potrivit pct. 11 al contractului de arendă, pîrîtul s-a obligat:

a) Să înregistreze contractul de arendă;

b) Să folosească cu bună credință terenurile arendate, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare;

c) ***Săi mențină potențialul productiv al terenului arendat, să-l restituie la expirarea termenului stabilit, ca teren împădurit cu plantații forestiere.***

d) Să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit;

e) Să achite impozitele și alte plăți. prevăzute de legislația în vigoare;

Deci,urmare a expirării contractului, pîrîtul SRL ” Feodora ” nu și-a executat obligațiile asumate și prevăzute de pct. 11 al contractului de arendă, inclusiv pct.c).

Potrivit art. 5 al Codului Funciar al R.Moldova, *terenurile, ca spaţiu de importanţă vitală, ca mijloc de producţie agricolă şi spaţiu de amplasare a tuturor obiectelor de activitate umană, sînt protejate de stat.*

Protecţia ecologică a terenurilor este prioritară altor forme de activitate.

Potrivit art.97 al Codului Funciar al R.Moldova *Pagubele pricinuite prin retragerea sau ocuparea temporară a terenurilor, precum şi prin limitarea drepturilor deţinătorilor sau prin înrăutăţirea calităţii terenurilor ca urmare a activităţii întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor şi cetăţenilor, trebuie să fie reparate integral (inclusiv avantajul ratat) deţinătorilor de terenuri care au suportat aceste pagube.*

Repararea pagubelor o fac întreprinderile, instituţiile şi organizaţiile cărora li s-au repartizat terenuri retrase, precum şi întreprinderile, instituţiile şi organizaţiile a căror activitate duce la limitarea drepturilor deţinătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecţie, zonelor sanitare şi de apărare a diferitelor obiecte, la înrăutăţirea calităţii terenurilor învecinate, ori la folosirea lor în alte scopuri, la scăderea volumului producţiei agricole şi la înrăutăţirea calităţii ei, în modul stabilit de legislaţie.

Potrivit art. 54 al Legii nr. 1515 din 16.06.1993, *agenţii economici, antrenaţi în exploatarea şi folosirea resurselor subsolului, indiferent de forma de proprietate, sînt obligaţi:*

a) să reactualizeze în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi autorizaţiile emise de autorităţile pentru mediu, în modul stabilit. Eschivarea de la această prevedere sau nerespectarea recomandărilor expertizei atrage după sine sistarea activităţii în cauză;

b) să delimiteze pe teren cu acordul autorităţilor administraţiei publice locale şi al autorităţilor pentru mediu perimetrele zonelor de protecţie şi ale zonelor sanitare în jurul activităţilor de exploatare, extragere şi prelucrare a resurselor subsolului, să le amenajeze şi să le întreţină în regimul stabilit;

c) ***să efectueze lucrări de reconstrucţie ecologică a terenurilor afectate în urma activităţilor de explorare, extragere şi prelucrare a resurselor subsolului, şi să le recultiveze.***

De asemenea , potrivit prevederilor art. 39 lit. nal Codului Subsolului al R.Moldova , pîrîtul este obligat *să decoperteze stratul de sol fertil şi să-l păstreze în tot volumul iniţial în stare utilă pentru recultivarea terenurilor degradate;*

n) ***să aducă, potrivit prevederilor actelor normative şi cerinţelor proiectelor tehnice, terenurile, alte obiective naturale, clădirile şi construcţiile distruse în timpul folosirii subsolului într-o stare bună pentru utilizarea lor ulterioară conform destinaţiei.***

Astfel, pîrîtul SRL ” Feodora” este obligată prin normele de Lege menționate supra cît și prin pct. 11 al contrctului de arendă să mențină potențialul productiv al terenului agricol cu nr. cadastral 9235101150 , cu suprafața de 8,0900 ha. Măsuri asemănătoare sînt consemnate și în avizul expertizei ecologice de stat nr. 05-5-3721/54 din 14.01.11 (f.d.12-14).

În urma celor stabilite , instanţa de judecată, conducîndu-se de prevederile art. art.117-119, art.130, art. 236 CPC al R Moldova,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite, cererea de chemare în judecată depusă de ***Primăria s. Costuleni, r-l Ungheni*** *către* ***” Feodora ” SRL,*** *privind* ***obligarea agentului economic ”Feodora”SRL de a-și onora obligațiile contractuale, prevăzute la pct. 11 al contractului de arendă nr. 1 din 11.02.2011.***

Se obligă, agentul economic **”Feodora” SRL** , cu sediul în mun. Ungheni, str. Decebal 17,*****de a întreprinde măsuri în vederea efectuării acțiunilor de recultivare a terenurilor din extravilanul s. Costuleni, r-l Ungheni, afectate de extracții miniere, conform proiectului tehnic, prin împădurire și de a restitui terenurile prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare.**

Hotarîrea este cu drept de atac, curs de 30 zile, în Curtea de Apel Chișinău, prin intermediul Judecătoriei Ungheni.

Preşedintele şedinţei

Judecătorul ***Rodica Costru.***

Președintele ședinței: Rodica Costru