Dosarul № 2ac-42/2024 I instanță
n/c 2-22179275-06-2ac-20102024 judecător Hanganu
Mariana judecătoria
Comrat
sediul
central

DECIZIE

24 februarie 2026 **mun. Comrat**

Completul de judecată al Curții de Apel Sud sediul Comrat
În componența:
președintelui completului, judecătorului Mironov Andrei
judecătorii Colev Grigori și Hudoba Valeri
grefierii Nezalzova Marina
cu participarea:
reprezentantului reclamantului „CRIST-VALG" S.R.L. – Miliuhin Valeriu
reprezentantului pârâtului „CONSOLITERRA" S.R.L. – Coşleţ Vasile

examinând în ședință publică în ordine de apel, apelul declarat de reprezentantul reclamantului „CRIST-VALG" S.R.L. – Miliuhin Valeriu, împotriva hotărârii judecătoriei Comrat sediul central din data de 04 iulie 2024, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de „CRIST-VALG" S.R.L. către „CONSOLITERRA" S.R.L. cu privire la declararea nulităţii contractelor de arendă şi repararea prejudiciului cauzat,

audiind raportul judecătorului asupra pricinii, ascultând argumentele participanților asupra esenței apelului,

A C O N S T A T A T:

1. <u>Circumstanțele cauzei:</u>

La data de 07.12.2022, reclamantul „CRIST-VALG" S.R.L. – în persoana directorului Gajiu Vasile, s-a adresat instanţei de jduecată cu cererea de chemare în judecată către „CONSOLITERRA" S.R.L. privind declararea nulităţii contractelor

de arendă a terenurilor agricole, cu repararea prejudiciului cauzat și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată partea reclamantă a invocat următoarele circumstanțe de fapt și de drept.

Indică că la 20.12.2021, între S.R.L. „CONSOLITERRA" - Arendator și „Crist-Valg" S.R.L.- Arendaș, au fost încheiate contractele de arendă a terenurilor agricole cu

1) nr.024/22/GE-VL, (în extravilanul **or. Vulcănești,** UTA Găgăuzia, suprafața totală de 209,5318 ha.) Termenul de arendă este pe perioada 01.01.2022 până la 31.12.2022. Plata de arendă în sumă totală **22 000,84 dolari SUA,** nu mai târziu de 31.10.2022.

2) nr. 025/22/GE-CIS cu (acordul nr.1, cu privire la modificarea și completarea contractului de bază, din 31.03.2022), (în extravilanul **s. Cişmichioi,** UTA Găgăuzia, suprafața totală de 236,9020 ha.) Termenul de arendă este pe perioada 01.01.2022 până la 31.12.2022. Plata de arendă în sumă totală **19 418,25 dolari SUA,** nu mai târziu de 31.10.2022.

Menţionează că, la data de 27.09.2022 și 11.10.2022, în urma deplasărilor la fața locului, pe terenurile agricole, situate în extravilanul or. Vulcănești, UTA Găgăuzia, care sunt reflectate în Anexa nr.1 și nr.2 la contractul de arendă a terenurilor agricole nr.024/22/GE-VL, din 20.12.2021, încheiat între S.R.L. „CONSOLITERRA" și „Crist-Valg" S.R.L, (potrivit punct. 2.1. contract încheiat pe o perioadă de la **01.01.2022 până la 31.12.2022),** s-a depistat și documentat faptul, că pe terenurile, care sunt obiect al contractului menționat, se petrec lucrări de câmp cu folosirea tehnicii agricole respective, care nu sunt inițiate și petrecute de către „Crist-Valg" S.R.L., arendaș al terenurilor respective la moment (actele de inspectare se anexează.)

Descriind prevederile art. 1298 alin.(2) și art. 1302 Cod civil, indică că prin mai multe notificări a solicitat de la pârât prelungirea contractelor de arendă pentru anul agricol 2023, reieșind din considerentele, că s-a investit mult și aveau pierderi. A sperat, că în anul agricol 2023, cumva să se reducă din cheltuielile suportate (anexă la cerere). Mai mult, ca atât, au avut cheltuieli mari pentru îngrășăminte, care-și au efect pentru mai mult timp, decât un an agricol. La moment, terenurile în cauză sunt prelucrate, fără să se cunoască de către cine. Deoarece pârâtul, nu a răspuns la notificarea cu nr. 300, din 28.09.2022, de către cine sunt prelucrate terenurile, ci doar a menționat, că nu sunt date în arendă la terți.

Remarcă că prin notificarea nr. 267, din 23.08.2022 (anexată la prezenta), a informat pârâtul și prezentat acte de pierderi, făcând trimitere la punctele 8.3. și 8.4. din contractele de arendă (stare de forță majoră, pieire fortuită).

A solicitat semnarea acestor acte și anume: 1) actul Primăriei or. Vulcănești, m. Vulcănești, din 26.07.2022, cu privire la pagubele pricinuite de secetă, în privința culturii ''floarea soarelui", fiind nimicită circa 90% din roadă și în privința culturii ''porumb", fiind nimicită circa 100% din roadă (copia actului se anexează).

2) actul Primăriei s. Cișmichioi, m. Vulcănești, din 27.07.2022, cu privire la pagubele pricinuite de secetă, în privința culturii ''floarea soarelui", fiind nimicită circa 80% din roadă (copia actului se anexează).

Descriind prevederile art. art. 1295 și 1296 Cod civil, remarcă că în Actul de predare-primire anexa nr. 2, din 01.01.2022, la contractele de arendă cu nr.024/22/GE-VL, (în extravilanul or. Vulcănești, UTA Găgăuzia, suprafața totală de 209,5318 ha) din 31.12.2022 și în Actul de predare-primire anexa nr. 2, din 01.01.2022, la contractul de arendă cu nr. 025/22/GE-CIS cu (acordul nr. 1, cu privire la modificarea și completarea contractului de bază, din 31.03.2022), (în extravilanul s. Cişmichioi, UTA Găgăuzia, suprafața totală de 208,7103 ha), nu sunt indicaţii cu privire la culturile premergătoare cultivate pe teren în ultimii 5 ani (asolament, cartea istoriei câmpurilor).

Indică că, la ultima pagină este menționat faptul, că:

- modul de folosință a terenurilor - teren arabil
- starea terenurilor - neprelucrat
- viciile materiale și juridice - nu sunt
- **culturile premergătoare cultivate pe teren în ultimii 5 ani și îngrășemintele folosite în această perioadă**
- alte date convenite de părți ----------

astfel susţine că în urma acestui fapt, neinformarea în ce privește cartea istoriei câmpurilor, a avut de suferit nu numai recolta anului 2022 si respectiv prejudiciat reclamantul, ci și terenurile agricole pentru ani înainte de recuperare.

În acest context, consideră, că punctul 6.4. lit. a) din contract, nu mai este aplicabil deoarece uzura terenurilor a avut loc din vina Arendatorului, prin neinformarea, potrivit prevederilor legale a Arendașului despre culturile premergătoare cultivate pe terenurile arendate (asolamentul, cartea istoriei câmpurilor).

Susţine că acest fapt, îndreptățește reclamantul pentru aplicarea prevederilor

art. 332 Cod civil ’’Nulitatea parțială”, alin. (1) dispozițiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător când doar una sau mai multe clauze ale sale sânt supuse nulității și al. (2) Clauzele lovite de nulitate atrag nulitatea actului juridic în întregul său numai dacă, din cauza lipsei acestora și în pofida întregirii efectelor sale conform art. 1082, nu poate fi atins scopul pentru care s-a încheiat actul juridic.

Remarcă că în urma acestui fapt și 1) potrivit certificatului contabil al SRL CRIST- VALG nr.298, din 27.09.2022, a suportat pierderi pe filiala Vulcănești (contract 024/22/GE-VL) în anul agricol 2022 în sumă de 1 944 500,46 MDL și 2) certificatului contabil al SRL CRIST-VALG nr.299, din 27.09.2022, a suportat pierderi pe filiala Cișmichioi (contract 025/22/GE-CIS cu acordul nr.1) în anul agricol 2022 în sumă de 1 900 511,00 MDL., totodată indică că potrivit art. 333 Cod civil ’’Repararea prejudiciului în caz de nulitate a actului juridic” alin. (1) în cazul în care un act juridic este nul sau anulat, total ori parțial, o parte poate cere de la cealaltă parte repararea prejudiciului suportat din cauza nulității dacă sânt întrunite cumulativ următoarele condiții:

a) partea prejudiciată nu a cunoscut și nici nu trebuia, în mod rezonabil, să cunoască temeiul nulității la momentul suportării prejudiciului ”Crist-Valg” S.R.L.

b) cealaltă parte a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască temeiul nulității;

c) încâlcind cerințele bunei-credințe, cealaltă parte a lăsat partea prejudiciată să acționeze într-un mod care a cauzat prejudiciul.

alin. (2) Prejudiciul supus despăgubirii reprezintă suma de bani care va repune partea prejudiciată, în măsura maximă posibilă, în situația în care ea s-ar fi aflat dacă actul juridic nu se încheia sau dacă clauza lovită de nulitate nu se includea în actul juridic. în special, se vor despăgubi cheltuielile suportate de către partea prejudiciată cu ocazia încheierii actului juridic și în vederea pregătirii pentru executarea obligațiilor prevăzute de act.

Invocă că conform actelor de pierderi de **1 900 511,00 MDL** în extravilanul s. Cișmichioi, r-nul Vulcănești (contract 025/22/GE-CIS cu acordul nr.1) și **1 944 500,46 MDL** în extravilanul or. Vulcănești, r-nul Vulcănești (contract nr.024/22/GE-VL) în sumă totală de 3 845 011,46 (trei milioane opt sute patruzeci și cinci mii unsprezece,46) MDL – îl consideră ***drept prejudiciu cauzat reclamantului de către pârât.***

Solicită reclamantul declararea nulității contractelor de arendă a terenurilor

agricole cu

- nr.024/22/GE-VL, (în extravilanul or. Vulcănești, UTA Găgăuzi a, suprafața totală de 209,5318 ha.), din 20.12.2021 și

-nr.025/22/GE-CIS și a acordului nr.1, din 31.03.2022, (în extravilanul s. Cişmichioi, UTA Găgăuzia, suprafața totală de 236,9020 ha.), din 20.12.2021, cu repararea prejudiciului cauzat în mărime de 3 845 011,46 (trei milioane opt sute patruzeci și cinci mii unsprezece,46) MDL și încasarea taxei de stat din contul pârâtului.

2. Soluţia instanţei de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Comrat sediul central din 04 iulie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de „CRIST-VALG" S.R.L. către „CONSOLITERRA" S.R.L. cu privire la declararea nulităţii contractelor de arendă şi repararea prejudiciului cauzat, s-a respins ca nefondată. (f.d.34, 49-58, vol. III)

3. Solicitarea apelantului:

La data de 02 august 2024, reprezentantul reclamantului „CRIST-VALG" S.R.L. – Miliuhin Valeriu a declarat cerere de apel nemotivată, iar la data de **20 noiembrie 2024** cerere de apel motivată, împotriva hotărârii Judecătoriei Comrat sediul central din 04 iulie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii și emiterea unei noi Decizii privind declararea nulității contractelor de arendă a terenurilor agricole cu nr.024/22/GE-VL din 20.12.2021 și nr.025/22/GE-CIS din 20.12.2021, cu acordul nr.1 din 31.03.2022, cu obligarea intimatului în reparare prejudiciului cauzat apelantului în mărime de 3 845 011,46 (trei milioane opt sut patruzeci și cinci mii unsprezece lei, 46 bani) MDL și încasarea cheltuielilor de judecată, a taxei de stat din contul Intimatului S.R.L CONSOLITERRA. (f.d. 38-39, 71-78, vol. III)

În motivarea cererii de apel a indicat apelantul că, din textul motivării din hotărârea pronunțată constată faptul că, instanța omite:

- să aplice neeronat cadrul legal special de reglementare a obligațiilor părților stabilite în Codul Civil RM în coraport cu situația pe fapt și contractele discutate pe caz;

- să se expună neeronat asupra probelor prezentate de „Crist-Valg" S.R.L., cât și să dea aprecierea cuvenită faptelor invocate de „Crist-Valg" S.R.L., încât concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sânt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Remarcă că în sensul dat prezintă contraargumentele pe lângă cele invocate în

acțiunea depusă pe fapt demne de ascultat în contradictoriu cu cele pur formale prezentate de pârât și preluate arbitrar, fără temeinicie de către instanţa de fond în argumentarea hotărârii.

Invocarea în motivare a faptului că, *" Судебная инстанция отмечает, что истец просит о признании недействительными договоров аренды и возмещенъе причиненного ущерба, ссылаясь на положения ст.ст.332, 333, 1295, 1296, 1298б 1302, ГК РМ, ст. ст. 55, 56, 166, 167 ГПК РМ, при этом не указал законное основание, на которое основывает требование констатации ничтожности или признания недействительности сделки."*, consideră că nu rezistă criticii, ori motivarea hotărârii prin prisma acestei viziuni este în totalmente în contradicție cu cererea depusă și cererea Crist-Valg SRL de completare a motivelor datată cu ziua de 23.06.2023, în care sunt completări pe motivele de fapt și de drept invocate în acțiune.

Indică că prin argumentul instanței de fond prezentat mai sus, înțelege că, Judecători Comrat sediul Central în argumentarea Hotărârii pronunțate la dosarul cu nr. 2c-56/202 din 04.07.2024 nu a examinat conținutul din cererea Crist-Valg SRL de completare motivelor datată cu ziua de 23.06.2023, în care sunt completări pe motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază acțiunea.

Susţine că omisiunea Judecătoriei Comrat sediul Central în argumentarea Hotărârii pronunțat la dosarul cu nr. 2c-56/2023 din 04.07.2024, denotă nu alt ceva decât faptul că hotărârea este afectată de un viciu fundamental în examinare, că probele prezentate de Crist-Valg SRL nu au fost examinate, cât și că este formulată tendențios - se confirmă şi prin faptul că, deși Crist-Valg SRL a prezentat instanței temeiul juridic pe care se întemeiază cerința de a declara nulitatea contractelor aceasta invocă faptul că, nu au fost prezentate.

Invocă că, prin astfel de tertipuri, instanţa de fond nu doar că, a plasat sub umbrela legalității acțiunile defectuoase și prejudiciabile a *S.R.L. «CONSOLITERRA»,* dar și a suplinit și deficiențele acestora în argumentarea lor, fără a ține cont de prevederile invocate de reclamant în CEREREA SA DE COMPLETARE A MOTIVELOR DATATĂ CU ZIUA DE 23.06.2023, ÎN CARE SUNT COMPLETĂRI PE MOTIVELE DE FAPT ȘI DE DREPT INVOCATE ÎN ACȚIUNE (cerere prezentată la Dosarul nr.2ac 42/2024), încât, în motivarea hotărârii contestate instanța omite în totalmente aplicarea normele de drept pe care se întemeiază acțiunea Crist-Valg SRL conform cererii sale de completare și anume: art. art. 9 al (1) Cod civil, art. 341 alin.1 și alin.2. Cod Civil în coraport cu

art. 1295 alin. 3 CCRM cu referire la drepturile părților unde arendașul are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen și art. 327 alin.2 art. 1296 lit. b) și lit. d) Cod Civil în coraport cu art. 327 alin. 1 Cod Civil, pe cererea depusă privind prejudiciul art.333 și art. 1082 Cod Civil RM invocate în cerere.

În consecință, invocă că instanţa de fond, prin examinarea superficială a cauzei, admite formarea unui viciu fundamental pe fapt și drept, care reprezintă o încălcare esențială a drepturilor ș libertăților garantate de Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, de alte tratate internaționale, de Constituția Republicii Moldova și de alte legi naționale.

Invocă că erorile admise de prima instanță contravin și principiului nr.6 al Recomandării nr. 05 (84) 5 privind principiile de procedură civilă proprii pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 februarie 1984 potrivit căreia hotărârea poate fi întocmită liber, dar trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în litigiu și să răspundă într-un mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de părți.

Astfel, susţine că se constată cu certitudine că - nu sânt indicate circumstanțele și argumentele de fapt şi de drept credibile care stau la baza luării hotărârii contestate ce a fost pronunțată de instanţa de fond.

Remarcă că instanţa de fond nejustificat a continuat linia comportamentală a Intimatului, susținută în apărare sa, încât conform versiunii prezentate de Instanță în motivare pe lipsa vinovăției și răspunderii *S.R.L. «CONSOLITERRA» pe obligații,* nemijlocit aceasta formează tendențios un anturaj de adoptare a soluției de respingere a acțiunii înaintate de ”Crist-Valg” SRL.

Mai mult, invocă că instanța din oficiu a încercat să suplinească motivele de care s-a condu S.R.L. «CONSOLITERRA» pentru a dispune soluția de respingere a acțiunii, inclusiv și în partea prevederilor imperative a art. 1296 lit. b) și lit. d) Cod Civil, aici reieșind din, concluziile pripite ale instanței bazate doar pe declarațiile pur formale ale Intimatului fără careva bază probatorie.

În argumentare, fiind invocarea următoarelor fapte, *’’Однако истец (арендатор на дату подписания договоров аренды знал историю полей, что подтверждается, отсутствием запроса книги истории полей и тем, что он в итоге, в прошлом участвовал в качестве гаранта со стороны другого арендатора, находящегося в договорных отношениях с S.R.L. "CONSOLITERRA"* ...” cât și ” ...*Во всех случаях* "Crist-Valg" S.R.L, были

переданы и по одной копии договора аренды, на основании которых образовался долг экономических субъектов, как следствие "Crist-Valg" S.R.L, знал состояние с/х земельных участков и их историю, начиная с 2019 года до даты подписания договоров аренды nr.024/22/GE-VL и nr. 025/22/GE-C1S от 20.12.2021 года.". Invocă că nu este clar, cum instanța a stabilit faptul că "Crist-Valg" S.R.L, era în cunoștință de istoria câmpurilor, mai mult ca atât din 2019 - dacă până în 2021 părțile nu au interacționat, iar Apelantului, Intimatul nu i-a prezentat-o nici în anul 2022, deoarece aceasta de facto lipsește (după cum însăși intimatul a spus - declarații a reprezentantului în Dosarul nr.2ac-42/2024).

Mai mult ca atât, remarcă că este critic faptul motivării soluției Judecătoriei Comrat sediu Central la dosarul nr. 2c-56/2023 în Hotărârea sa din 04.07.2024, în suplinirea din oficiu a argumentelor S.R.L. «CONSOLITERRA» că, "Crist-Valg" S.R.L, preluând niște creanțe pentru foști arendașii, prezentând în text și contractele încheiate, stabilește fără suport probatoriu că "Crist-Valg" S.R.L, era în cunoștință de istoria câmpurilor, doar în baza declarațiilor Intimatului. Ori preluarea datoriilor, cesiunea creanțelor pentru terți nu certifică faptul că, au fost întreprinse acțiuni din partea Intimatului pe informare asupra terenurilor, Intimatul fiind interesat direct doar în transmiterea obligațiilor către o persoană solvabilă și nu a intrat în detalii, iar Apelantul garantase doar pentru a-și putea ulterior scoate creanțele datorate de terți prin activitatea acestora pe terenurile arendate, aici prezentându-se Crist-valg SRL doar contractele de arendă pentru informare a numerelor cadastrale.

Susţine că, este evident faptul că, Instanța omite în totalmente argumentele Apelantului despre nulitatea contractelor cu nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021 și nr.025/22/GE- CIS conform prevederilor *art. 1296 lit. b) şi lit. d) Cod Civil în coraport cu art. 327 alin. 1 Cod Civil RM prin argumentele aduse supra, cât nu se expune și asupra invocărilor pe art. 341 alin.1 și alin.2 Cod Civil în coraport cu art. 1295 alin. 3 CCRM- conform celor relatate în continuare:* în cadrul procesului de negociere, reclamanta a solicitat stabilirea termenului de arendă mai mare ca cel indicat în contractele menționate supra, adică un termen mai mare de un an de zile, aici reieșind și din faptul că, între părți se negociau și alte creanțe datorate de terți, foști arendași a terenurilor în cauză, pe care Consoliterra SRL le-a solicitat a fi puse pe seama Reclamantei pentru stingere prin contracte de cesiune. Având, în vedere că terții dați erau datori și față de Crist-Valg SRL.

De asemenea invocă că, Instanța omite în totalmente și argumentele

Apelantului că: Faptul necesității preluării creanțelor datorate de către ’’EMIL-AGRO” S.R.L, «COM-ELI-AGRO» S.RL., «INCASORD» S.RL., «EVAGROLUX» S.R.L., S.C. "AN-SAPRIM S.RL., S.C.«UCAK-LUX» S.R.L către întreprinderea Consoliterra SRL - de către Crist-Valg SRL – a fost prezentată de Intimat ca condiție esențială în caz că se încheie contractele de arendă vizate în cauză. Aici, reieșind și din faptul că "CONSOLITERRA" S.R.L cunoștea situația acestor întreprinderi în raporturile obligaționale față de Crist-Valg SRL încât, Consolitera SRL mizând pe faptul că cum a fost și în iarna anului 2021 unde Crist Valg SRL deja luase asupra sa o parte din creanțele întreprinderilor enunțate și pe care Crist-Valg SRL le-a achitat deja, va accepta preluarea creanțelor unităților invocate și va încheia contractele de arendă contestate.

Astfel, CRIST-VALG SRL sub influența declarațiilor date de către reprezentanții "Consoliterra" S.R.L, că există dreptul de preemțiune și că conform practicii, aceștia nu încheie contracte de arendă pe termene ce depășesc un an de zile au acceptat încheierea contractelor de arendă a terenurilor agricole pe termenul de un an de zile, având în vedere și prevederile art. 1295 CCRM cu referire la drepturile părților unde arendașul are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen. Aici, reieșind și din faptul că se va purta negocieri în prelungirea contractelor și pe viitor - cum s-a declarat.

Indică că mare a fost, surprinderea când prin scrisoarea din 27.06.2022 sub nr.261 întreprinderii Crist-valg SRL i se aduce la cunoștință faptul că, Pârâta nu va mai prelungi contractele de arendă. Deși anterior s-a discutat că preluând creanțele unităților sus invocate față de Consoliterra SRL, Crist-valg SRL va putea să prelungească arenda și pe termen ulterior conform dreptului de preemțiune stabilit prin articolul art. 1295 CCRM.

Privind acest fapt, Crist-valg SRL a solicitat în scris de mai multe ori prelungirea contractelor de arendă cât și întrevederi, dar fără rezultat - scrisori prezentate Judecătorie Comrat sediul Central la dosarul nr. 2c-56/2023.

Astfel, remarcă că începând cu luna iunie, și anume din data de 27.06.2022 Crist-Valg SRL a aflat că prin dol a fost determinată în semnarea contractelor de arendă a căror nulitate se solicită. Deoarece, prin acțiunile întreprinse dolosiv și viclean de către Consoliterra SRL cât și reprezentanții săi - aceștea nu au comunicat și faptul că pe viitor nu vor mai acorda Crist-Valg SRL posibilitatea în prelungirea contractelor, determinând-o concomitent și la preluarea altor creanțe ale terților invocați mai sus. Mai mult ca atât începând cu luna septembrie 2022 pe

terenurile ce figurează în contractele de arendă a căror nulitate se solicită au fost desfășurate lucrări agricole de către terți, cum presupune Consoliterra SRL și viitorii arendași a terenurilor date, care în anul 2023 au recoltat grâul de toamnă - în sensul dat s-a prezentat fotografii la dosar nr. 2c-56/2023 de la Judecătoria Comrat sediul Central, cât și actele întocmite - de inspectare din 27.09.2022 și din 11.10.2022.

Or, în sensul dat Consoliterra SRL până la data de 27.06.2022 a trecut sub tăcere faptul că nu va mai prelungi contractul chiar și în pofida existenței dreptului de preemțiune stabilit în art. 1295 CCRM formând până la data scadenței un litigiu de drept. Menționează că inclusiv Consoliterra SRL categoric a ignorat orice solicitare a Crist-valg SRL, cât și a admis activităţi de către terți pe terenurile arendate de Crist-valg SRL, viitori arendași a câmpurilor din contractele a căror nulitate se solicită, unde pe terenurile din Vulcănești creștea grâu de toamnă.

De ce la zi nu se atestă careva pretenţii a Consolitera SRL față de terţii care samavolnic au semănat grâu pe terenurile aşa zis arendate în 2022 de Crist-Valg SRL. Or Crist-Valg SRL prin dol a fost impus în preluarea creanţelor terţilor cât şi semnarea unor contracte fără viitor pe executare. Privind faptul dat Crist-Valg SRL s-a adresat către organele de drept, Procuratura UTA Găgăuzia oficiul Vulcănești în stabilirea acțiunile ilegale (anexe la Dosarul nr.2ac-42/2024). Acțiuni ale Consolitera SRL începând cu septembrie 2022 ce denotă nu alt ceva decât intenția de a nu-și onora obligațiile contractate.

Invocă că este critic, fără a lua în considerare probele prezentate de Apelantă pe prejudiciu să stabilești un careva rezultat economic, ori Instanța de judecată omite în aplicare la examinarea probelor prezentate și prevederile art. 12 Cod civil RM, privind Caracterul rezonabil, articol care spune că: *''Caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legal sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura şi scopul elementului supus aprecierii, circumstanţele cazului, precum şi uzanţele şi practicii pertinente.''.* Remarcă că cu regret, în motivare se atestă prezentarea unui formalism excesiv de către instanţa de fond pe faptul de forță majoră și actele de urmat, cum este spus în Hotărârea din 04.07.2024, privind Camera de comerț și industrie RM, cât și stipularea contradictorie a faptului că s-a obținut venit, citează*''Судебная инстанция отмечает, что обе стороны, как S.R.L. "CONSOLITERRA так и "Crist-Valg" S.R.L., принимали участие в исполнении подписанных договоро аренды — S.R.L. "CONSOLITERRA " передал "Crist-Valg" S.R.L, с/х земельные участкъ а*

он в свою очередь, их принял, использовал в предложенных целях и получил доход.”. Consideră argumentul instanței în contradicție cu evenimentele și actele prezentate pe prejudiciul format, ori în acest sens vorbesc și actele întocmite de comisiile formate pe lângă primăriile locale, care anual, prin constatare stabilesc prejudiciile formate de secetă. Astfel, au fost stabilite și pierderile Crist-Valg SRL, că pe toate terenurile din localitatea dată, examinate de comisii, terenuri aflate în arenda "Crist-Valg" S.R.L, se constată un prejudiciu și anume:

1) actul Primăriei or. Vulcănești, m. Vulcănești, din 26.07.2022, cu privire la pagubele pricinuite de secetă, în privința culturii ’’floarea soarelui”, fiind nimicită circa 90% din roadă și în privința culturii ’’porumb”, fiind nimicită circa 100% din roadă, și

2) actul Primăriei s. Cișmichioi, m. Vulcănești, din 27.07.2022, cu privire la pagubele pricinuite de secetă, în privința culturii ’’floarea soarelui”, fiind nimicită circa 80% din roadă.

Mai invocă că în confirmarea prejudiciului au fost prezentate și calculele pe fîecare contract:

1) potrivit certificatului contabil al SRL CRIST-VALG nr.298, din 27.09.2022, au suportat pierderi pe filiala Vulcănești (contract 024/22/GE-VL) în anul agricol 2022 în sumă de 1 944 500,46 MDL;

2) și certificatului contabil al SRL CRIST-VALG nr.299, din 27.09.2022, au suporta pierderi pe filiala Cișmichioi (contract 025/22/GE-CIS cu acordul nr.1) în anul agricol 2022 în sumă de 1 900 511,00 MDL.

Însă remarcă că, nici aceste acte anexate la dosarul nr. *2c-5*6/2023 nu au fost luate în considerare. Cum Instanța de judecată a stabilit un careva venit nu este clar. Or și acest fapt demonstrează nu alt ceva decât *suplinirea motivelor de care s-a condus S.R.L «CONSOLITERRA» pentru a dispune soluția de respingere a acțiunii, inclusiv și în partea prevederilor imperative a art. 1296 lit.b) și lit. d) Cod Civil, aici reieșind din concluziile pripite ale instanței bazate doar pe declarațiile pur formale ale Intimatului, fără careva bază probatorie, cât și să nu să se expună și asupra invocărilor pe art. 341 alin.1 și alin.2. Cod Civil în coraport cu art. 1295 alin.3 CCRM- conform celor relatate în mai sus în pct. II.) a prezentei cereri de apel.*

La data de 20 octombrie 2024 cauza a parvenit pentru judecare la Curtea de Apel Comrat (f.d.63, vol. III).

La data de 06 februarie 2025 intimatul „Consoliterra” SRL înaintează

referinţă la cererea de apel, prin care solicită respingerea cererii de apel ca nefondată cu menţinerea hotărârii instanţei de fond.

În argumentarea poziţiei sale, intimatul indică că în cererea de apel, apelantul invocă că pe terenurile care fac obiectul contractului de arendă nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021, au fost desfășurate lucrări agricole, de către terți.

Comunică că, conform prevederilor contractului de arendă nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021, termenul arendei este de la 01.01.2022 până la 31.12.2022, iar în intervalul termenului dat, arendașul are dreptul de posesie și folosință asupra bunului arendat, cu toate pârghiile de protejare împotriva tulburării dreptului acordat. În scopul protecției dreptului de folosință și posesie, apelantul nu a întreprins nici o acțiune, în afară de deplasarea la fața locului și informarea arendatorului despre presupusa ingerință în dreptul acordat arendașului prin semnarea contractului de arendă. Menționează că în perioada termenului de arendă (01.01.2022-31.12.2022), terenurile agricole care formează obiectul contractului de arendă nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021, nu au format obiectul altor contracte de arendă, în afară de cel semnat cu CRIST-VALG SRL.

Mai mult ca atât remarcă că, actul de inspectare, care a fost anexat la materialele dosarului de către apelant, a fost întocmit după executarea contractului (separarea fructelor (27.09.2022)), unipersonal, fără participarea reprezentanților instituțiilor de stat și a reprezentantului Arendatorului, prin urmare invocă că este un act ilegal, de ordin intern și nu a putut fi luat ca bază probatorie la emiterea unei hotărâri de admitere a pretențiilor apelantului.

Indică că apelantul invocă, că în urma arendei terenurilor agricole care fac obiectul contractelor de arendă nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021 şi nr. 025/GE-CIS din 20.12.2021, acesta a suportat pierderi din cauza factorilor naturali (secetă hidrologică), care nu sunt coraportate la investițiile efectuate.

Comunică, confirmat și de instanță că, potrivit prevederilor pct. 8.3. din Contractul de arendă, *''partea contractantă nu poartă răspundere în cazul în care neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației sale se datorează unui eveniment care nu depinde de voința ei (stare de forță majoră, pieire fortuită). Exonerarea de răspundere este posibilă atâta timp cât există starea de forță majoră ",* iar prevederile pct. 8.4 din același Contract de arendă, reglementează că, *''arendașul aflat în imposibilitatea de a-şi executa obligațiile din cauza stării de forță majoră este obligat:*

– *să ia toate măsurile pentru conservarea bunurilor arendate;*

– *să anunțe Arendatorul, cel mult a doua zi de la survenirea evenimentului de forță majoră sau pieirii fortuite, despre pierderile suferite și/sau imposibilitatea executării prezentului contract;*

– *să întocmească actul de pierderi suferite în conformitate cu prevederile legislației în vigoare a RMși să îl semneze împreună cu Arendatorul”.*

Descrie că potrivit normelor contractuale enunțate supra, Arendașul era obligat, ca în dată după survenirea evenimentului de forță majoră să informeze Arendatorul despre fapta dată, și împreună cu acesta să întocmească la fața locului un act constatator a pagubelor produse anume pe terenurile care fac obiectul Contractului de arendă semnat între CONSOLITERRA SRL și CRIST-VALG SRL, procedură care nu a fost executată de Arendaș. Acesta a prezentat doar un act de constatare general local a Primăriilor Vulcănești și Cișmichioi, în care nu sunt indicate nici numerele cadastrale a terenurilor inspectate, nici proprietarul terenurilor inspectate, act care nu poate fi pus la baza unei hotărâri judecătorești legale și care nu poate fi luat ca act probatoriu a unor circumstanțe petrecute. Procedura de constatare a pagubelor urma a fi efectuată pe fiecare teren în parte, cu indicarea numerelor cadastrale, suprafața fiecărei parcele afectate, mărimea pagubei și proprietarul terenului afectat, dat fiind faptul că pe lângă CONSOLITERRA SRL, apelantul putea avea în arendă terenuri și de la alți agenți economici sau fizici.

Totodată invocă că, arendașul nu a întreprins măsuri pertinente pentru a întocmi împreună cu arendatorul vreun act de pierderi suferite, în conformitate cu prevederile contractelor de arendă.

De asemenea, invocă că, contractele de arendă a terenurilor agricole conțin clauze ce atestă expres care a fost înțelegerea părților referitor la survenirea stării de forță majoră. Pe cale de consecință, iar notificarea arendatorului cel mult a doua zi despre survenirea evenimentului și perfectarea actului de pierderi suferite sunt obligatorii, întrucât reprezintă voința părților, iar culpa nejustificată în efectuarea acestor acțiuni, decade partea de a pretinde incidența acestei instituții (forța majoră), în caz de litigiu.

Comunică, că potrivit art.4 alin.(2) lit.g), din Legea cu privire la Camera de Comerț și Industrie, cu modificările ulterioare, Camera de Comerț și Industrie atestă, prin emiterea unui aviz (aviz de atestare) circumstanțele survenite ca urmare a unor fenomene ale naturii, acte normative/administrative, acțiuni sau inacțiuni

(fapte) sau a unor alte fenomene/evenimente în afara controlului debitorului de natură a fi invocate ca impediment justificator de neexecutare a obligației debitorului în contextul raporturilor contractuale comerciale în care cel puțin o parte este subiect al activității de întreprinzător. Remarcă că reieșind din norma enunțată, Camera de Comerț și Industrie este unica instituție de stat care atestă, prin emiterea unui aviz (aviz de atestare) circumstanțele survenite ca urmare a unor fenomene ale naturii sau a unor alte fenomene/evenimente în afara controlului debitorului de natură a fi invocate ca impediment justificator de neexecutare a obligației debitorului.

În ceea ce privește prelungirea contractelor de arendă comunică că potrivit prevederilor art. 1295 (3) lit. a) Cod civil, *arendașul (sau deținătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior,* iar potrivit prevederilor art. 1296 (3) lit. c), *arendașul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit,* clauză reglementată și în conținutul pct. 5.2. lit. d) din contractele de arendă a terenurilor agricole. Menționează, că arendașul, fiind somat să-și onoreze obligațiile pecuniare asumate, acesta a ignorat fapta dată, drept consecință a fost acționat în judecată. La moment, pe rolul judecătoriei Hîncești se află spre examinare, cu titlu suspendat, cererea de chemare în judecată înaintată de CONSOLITERRA SRL împotriva lui CRIST-VALG SRL privind încasarea datoriei.

De asemenea, apelantul nu a luat care-va măsuri în vederea asigurării fructelor de acțiunea eventualilor factori externi (naturali), rezultat care a dus la compromiterea roadei și daune financiar-economice, fiind lipsit de diligența unui bun gospodar și administrator al unei activități economice.

Din aceste motive, consideră că în situația în care nu s-au întreprins măsurile pertinente prevăzute de convenția părților, instanța nu a putut lua în considerație alegațiile apelantului precum că neexecutarea este justificată de impedimente (secetă) care au cauzat o stare de forță majoră.

Indică că în cererea de apel apelantul mai invocă faptul că arendașul nu a fost informat despre istoria câmpurilor, ceea ce a dus la presupusele prejudicii.

Comunică că apelantul (arendașul), la data semnării contractelor de arendă era la curent și cunoștea despre istoria câmpurilor, fapt confirmat prin lipsa solicitării cărții istoriei câmpurilor și prin faptul că acesta din urmă, în trecut, a participat ca garant din partea unui alt arendaș care se afla în raporturi contractuale cu

CONSOLITERRA și anume:

La data de 01.12.2020 CRIST-VALG SRL, prin scrisoarea nr. 489 (anexată la dosar), a solicitat de la CONSOLITERRA SRL, reeșalonarea unor creanțe a unor entități economice (UCAK-LUX SRL, INCASORD SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), care aveau semnate cu CONSOLITERRA SRL, contracte de arendă al căror obiect îl formau terenurile agricole care au fost ulterior date în arendă lui CRIST- VALG SRL. Mai mult ca atât, prin scrisoarea dată, CRIST-VALG SRL garanta unităților economice nominalizare, cu suport material (produse pentru agricultură) necesare pentru creșterea producției agricole. În perioada dată (2020-2021) Crist-Valg SRL, din informații neoficiale dar care pot fi verificate la inițiativa instanței de judecată, deținea gaj pe roada plantată de entitățile economice menționate, pe terenurile agricole care formau obiectul contractelor de arendă aflate în litigiu.

La fel remarcă că CRIST-VALG SRL, în scopul protejării raporturilor de colaborare cu entitățile economice nominalizate (UCAK-LUX SRL, INCASORD SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), a preluat datoriile acestora, prin semnarea cu CONSOLITERRA SRL, a contractelor de preluare a datoriei (nr. 28/21/P din 26.11.2021 prin care a CRIST VALG SRL a preluat datoria de la EMIL AGRO SRL; 30/21/P din 26.11.2021 prin care CRIST VALG SRL a preluat datoria de la AN SAPRIM SRL; 27/21/P din 26.11.2021 prin care CRIST VALG SRL a preluat datoria de la EVAGROLUX SRL; 29/21/P din 26.11.2021 prin care CRIST VALG SRL a preluat datoria de la COM ELI AGRO SRL; 26/21/P din 26.11.2021 prin care CRIST VALG SRL a preluat datoria de la INCASORD SRL; 25/21/P din 26.11.2021 prin care CRIST VALG SRL a preluat datoria de la UCAK LUX SRL). De asemenea, în același sens, CRIST VALG SRL, a participat ca garant al executării obligațiilor pecuniare de către entitățile date, prin semnarea între CONSOLITERRA SRL și CRIST-VALG SRL a contractelor de fidejusiune.

Mai relatează că CRIST-VALG SRL, în scopul protejării raporturilor de colaborare cu entitățile economice nominalizate (UCAK-LUX SRL, INCASORD SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), a cesionat creanțele acestora, prin semnarea cu CONSOLITERRA SRL, a contractelor de cesiune a datoriei (nr. 04/21/C din 05.02.2021 prin care CRIST VALG SRL a cesionat datoria de la EMIL AGRO SRL; 02/21/C din 05.02.2021 prin care CRIST VALG SRL a cesionat datoria de la AN SAPRIM

SRL; 05/21/C din 05.02.2021 prin care CRIST VALG SRL a cesionat datoria de la EVAGROLUX SRL; 03/21/C din 05.02.2021 prin care CRIST VALG SRL a cesionat datoria de la COM ELI AGRO SRL; 06/21/C din 05.02.2021 prin care CRIST VALG SRL a cesionat datoria de la INCASORD SRL; 07/21/C din 05.02.2021 prin care CRIST VALG SRL a cesionat datoria de la UCAK LUX SRL).

Remarcă că în toate cazurile, lui CRIST VALG SRL, iau fost transmise și o copie al contractelor de arendă în baza căror sau format datoriile entităților economice, prin urmare, CRIST VALG SRL a fost la curent cu starea terenurilor agricole și istoria acestora începând cu anul 2019 și până la data semnării contractelor de arendă nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021 si nr. 025/GE-CIS din 20.12.2021.

Totodată comunică că Cartea istoriei câmpurilor (în continuare ''Carte"), reprezintă o carte de evidență a tuturor activităților legate de climă, sol și producția agricolă în scopul asigurării transparenței și trasabilității procesului de producție. Luând în considerare genul de activitate a companiei CONSOLITERRA SRL, care nu implică prelucrarea terenurilor agricole ci doar transmiterea în arendă, Cartea se perfectează de arendaș cum prevede Ordinul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 179 din 10.09.2008 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de completare a Cărții istoriei câmpurilor (în continuare ''Ordin"), și nu de arendator, *(pct. 7 - înregistrările la capitolul „Date generale", compartimentul I-VIII, se perfectează de către arendatori şi/sau arendaşi; pct. 8 din Ordin - înregistrările la Capitolul „Auditul solului" şi resursele de apă pentru irigare (tabelele 1.1, 1.2, 1.3, 2.2.1, 2.2.2) se perfectează de către instituţiile, autorizate cu efectuarea investigaţiilor respective şi acreditate la acest domeniu în Sistemul Naţional de Corespundere a Conformităţii; pct. 12 din Ordin - înregistrările la Capitolul III „Lucrările solului", Capitolul IV „Lucrările de semănat" (inclusiv tabelul 4.1), Capitolul V „Lucrările de întreţinere a plantelor" (tabelele 5.1, 5.2, 5.2.1, 5.3) vor fi efectuate de către arendatori şi/sau arendaşi).* Mai mult ca atât, atrage atenţia că Cartea se perfectează în cazul în care arendatorul și/sau arendașul, au drept scop să se înregistreze în sistemul GLOBALGAP sau să se încadreze în circuitul agricol ecologic, activitățile de producție (pct. 16 din Ordin). Remarcă că la negocierea contractelor de arendă CRIST-VALG SRL, nu a solicitat Cartea si nu a comunicat Arendatorului despre intenția înregistrării acestuia în sistemul GLOBALGAP și nu era în drept, dat fiind faptul că acesta cunoștea că terenurile se

transmit în arendă pe o perioadă de un an, practică dusă de CONSOLITERRA SRL, de-a lungul anilor.

Mai mult ca atât, menţionează că ducerea unei cărți a istoriei câmpurilor, în condițiile în care terenurile sunt dispersate, este un proces ireal, dat fiind faptul că Arendașii, în urma semnării contractelor de arendă fac schimb fizic de teren cu alţi Arendași pentru a prelucra mai avantajos și optimal terenurile (prelucrarea suprafețelor mari consolidate și nu mici dispersate).

Întru elucidarea unor fapte și circumstanțe esențiale care ar sta la baza ilegalității cererii înaintate de apelant, comunică că la data de 20.12.2021, CONSOLITERRA SRL, în calitate de Arendator și CRIST-VALG SRL, în calitate de Arendaș au semnat contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021 (anexat la dosar).

La data de 20.12.2021, prin scrisoarea nr. 397 din 20.12.2021 (anexată la dosar), CRIST-VALG SRL a solicitat de la CONSOLITERRA SRL, acordul de a transmite în subarendă lui MALAI ION VASILE GȚ, terenurile agricole care formează obiectul contractului de arendă sus nominalizat, iar CONSOLITERRA SRL, în urma examinării solicitării, a prezentat acordul la subarendă.

La data de 28.06.2023, prin scrisoarea nr. 228, CONSOLITERRA SRL a solicitat lui MALAI ION VASILE GȚ, informația dacă a fost semnat, între MALAI ION VASILE GȚ și CRIST-VALG SRL, contractul de subarendă a terenurilor agricole care formează obiectul contractului de arendă nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021 și dacă a fost achitată plata de subarendă, cu prezentarea probelor scrise pe marginea faptei date.

La data de 29.06.2023, prin răspunsul nr. f/n din 29.06.2023, MALAI ION VASILE GȚ a comunicat că la data de 14.04.2022, CRIST-VALG SRL, în calitate de subarendator și MALAI ION VASILE GȚ, în calitate de subarendaș, au semnat contractul de subarendă a terenurilor nr. 253/13/22 din 14.04.2022 *(cu anexarea copiei contractului la dosar),* conform căruia au fost transmise în subarendă terenurile agricole care formează obiectul contractului de arendă nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021, semnat între CONSOLITERRA SRL, în calitate de Arendator și CRIST- VALG SRL, în calitate de Arendaș. A mai comunicat că MALAI ION VASILE GȚ, în calitate de subarendaș, și-a onorat integral obligațiile pecuniare asumate în contractul de subarendă a terenurilor nr. 253/13/22 din 14.04.2022 *(cu anexarea copiei Ordinului de plată la dosar).*

Indică că, în urma încasării în termen de către CRIST-VALG SRL a

obligațiilor pecuniare contractuale de la MALAI ION VASILE GȚ, CRIST-VALG SRL, în calitate de Arendaș a neglijat intenționat să-și onoreze obligațiile de plată pentru arenda terenurilor pe contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021 semnat cu CONSOLITERRA SRL, în calitate de Arendator, fapt ce demonstrează vădit rea-credința acestuia de a-și onora obligațiile de plată față de CONSOLITERRA SRL și îmbogățirea nejustificată pe seama bunurilor imobile proprietate a companiei CONSOLITERRA SRL și prin diverse metode meschine și tendențioase, intenționează să se eschiveze de la obligația asumată (de plată a obligațiilor pecuniare). Mai mult ca atât, în scopul eschivării de la plata obligațiilor pecuniare asumate față de CONSOLITERRA SRL, Crist-Valg SRL a înaintat Judecătoriei Chișinău sediul Centru, cererea de chemare în judecată cu privire la declararea nulității contractelor de cesiune și preluare a datoriilor semnate între CONSOLITERRA SRL în calitate de creditor şi CRIST-VALG SRL în calitate de debitor (contracte enunțate mai sus), cerere pe care Judecătoria Chișinău sediul Centru, de asemenea a respins-o ca neîntemeiată.

Mai mult ca atât, remarcă că lecturând cererea de apel și cele invocate în prezenta cerere, observă că din toate cele trei contracte de arendă semnate între CONSOLITERRA SRL, în calitate de Arendator și CRIST-VALG SRL, în calitate de Arendaș (nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021; nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021 și nr. 025/GE-CIS din 20.12.2021), apelantul solicită declararea nulității la doar două contracte, nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021 şi nr. 025/GE-CIS din 20.12.2021, care au fost semnate în aceleași condiții, împrejurări; în aceeași dată și în baza acelorași norme legale aplicate și la semnarea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021. Astfel pune întrebarea, oare la semnarea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 023/22/CH-PLN din 20.12.2021, CRIST-VALG SRL nu a avut necesitatea prezentării de către CONSOLITERRA SRL a cărții istoriei a câmpurilor, care a servit drept temei în acțiune de a declara nule cele două contracte, nr. 024/22/GE-VL din 20.12.2021 și nr. 025/GE-CIS din 20.12.2021? Cum a putut CRIST-VALG SRL să semneze cu MAL AI ION VASILE GȚ contractul de subarendă fără a-i prezenta celui din urmă, cartea istoriei câmpurilor? Menționează că cartea istoriei câmpurilor se prezintă Arendașului la solicitare și în cazul în care acesta nu cunoaște istoria câmpului pe care urmează să-l arendeze. O dată ce Arendașul, CRIST-VALG SRL, cunoștea istoria câmpului (raporturi de colaborare cu foștii Arendași ai terenurilor), acesta nu a solicitat și nu i-a fost prezentată cartea istoriei

câmpului.

Urmare celor expuse supra, atrage atenția instanței că apelantul, prin înaintarea cererii de declarare a nulității contractelor, vădit urmărește scopul de exonerare de la onorarea obligațiilor contractuale asumate prin semnarea contractelor de arendă a terenurilor. Observă, că în raport cu CONSOLITERRA SRL, CRIST-VALG SRL a avut un comportament neprofesionist, bazat pe înșelăciune si excrocherie dând dovadă de un debitor de rea-credinţă şi cu tentative de a duce în eroare instanța de judecată prin declarații neîntemeiate, motive pur declarative și acțiuni ilegale.

În ceea ce privește presupusele pierderi suportate de apelant comunică că acestea sunt rezultatul unei gospodăriri neadecvate și activități necalificate a companiei CRIST-VALG SRL, iar certificatele contabile anexate la materialul dosarului sunt niște acte interne, subiective și lipsite de bază probatorie. Acestea fiind întocmite fără care-va date și rapoarte statistice sau calcule detaliate. În condițiile în care se întreprindeau care-va masuri asigurătorii de protejare împotriva eventualelor prejudicii de compromitere a culturilor agricole semănate, și în condițiile unei administrări efective a sectorului agricol care constituie genul de activitate a lui CRIST-VALG SRL și practicat de acesta de o perioadă îndelungată, rezultatul avea să fie altul. Totodată menționează faptul că termenul contractelor de arendă a fost de un an agricol, iar toate investițiile care se invocă că au fost efectuate cu efect ce trece sau depășește termenul contractelor de arendă au fost făcute pe riscul şi cheltuiala proprie a arendașului, și este un risc asumat pe propria răspundere.

Referitor la invocările apelantului cu privire la careva promisiuni parvenite din partea companiei CONSOLITERRA SRL, precum că în perspectivă termenul contractelor de arendă va fi prelungit, le consideră aberații și interpretări eronate, care au drept scop inducerea instanței în eroare. Manţionează că CONSOLITERRA SRL nu a semnat cu CRIST-VALG SRL careva antecontracte, sau scrisori de intenție prin care se obligă față de CRIST-VALG SRL să-i transmit în arendă terenuri agricole pe o perioadă mai mare de un an, astfel invocă că se exclude motivul că actele juridice au fost semnate prin dol.

Remarcă că în cererea de apel, apelantul nu a indicat temeiul legal pe care își întemeiază cerința despre constatarea nulității absolute sau recunoașterea nulității relative a contractelor de arendă, venind doar cu argumente declarative și lipsite de sens - neprezentarea Cărții istoriei câmpurilor, care, după părerea lui CRIST-

VALG SRL, ar duce la catastrofă ecologică. Este o aberație, dat fiind faptul că, cum a mai menționat mai sus, întocmirea Cărții istoriei câmpurilor nu este o procedură obligatorie.

De asemenea, în cazul executării actului juridic doar de către o parte, aceasta nu va putea invoca nulitatea actului juridic, dar poate solicita rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale. Aici menționează că ambele părți, atât CONSOLITERRA SRL cât și CRIST VALG SRL, au participat la executarea contractelor de arendă semnate - CONSOLITERRA SRL a predat terenurile agricole lui CRIST VALG SRL, iar acesta la rândul lui l-ea preluat, exploatat în scopul propus și a obținut venit.

Indică că, pentru a declara nulitatea actului juridic, este necesar ca apelantul să prezinte probe pertinente că cealaltă parte a acționat fără intenția de a produce efecte juridice, or actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Prin prisma celor expuse și înserate în cererea de apel, observă că apelanta repetat:

– nu a indicat temeiurile în baza căror urmează a fi declarate nulitatea contractelor de arendă;

– nu a indicat care norme imperative au fost încălcate la semnarea contractelor de arendă pentru care urmează a fi declarate nule;

– nu a indicat ce vicii de natură juridică au existat la data semnării contractelor de arendă pentru care solicit anularea acestora;

– a indicat doar nemulțumirea și indignarea pe marginea faptului refuzului intimatului de a prelungi contractele de arendă;

– a confundat instituția rezoluţiunii contractelor cu cea de declarare a nulității acestora;

– nu a prezentat probe pertinente care ar demonstra nulitatea contractelor de arendă;

– nu a indicat care dispoziții legale referitoare la condițiile de validitate nu au fost respectate la semnarea contractelor de arendă.

Menționează, că neexecutarea de către una din părțile contractante a obligațiilor contractuale nu poate servi ca temei pentru declararea nulității unui contract încheiat în conformitate cu legislația. În asemenea caz, poate fi solicitată

rezilierea sau rezoluțiunea contractului.

Reieșind din cele relatate, consideră că prin litigiul demarat de apelant, acesta din urmă vădit urmărește scopul de eschivare de la onorarea obligațiilor contractuale și inducerea în eroare a instanței de judecată, întocmind o acțiune lipsită de suport probatoriu, cu argumente declarative și neîntemeiate și anume, în motivarea cererii de apel, apelantul invocă că instanța de fond:

– Omite să aplice neeronat cadrul leal special de reglementare a obligațiilor stabilite în Codul civil al RM;

– Omite să se expună neeronat asupra probelor prezentate de CRIST-VALG SRL, cât și să dea aprecierea cuvenită aptelor invocate de apelant;

– Nu a examinat conținutul din cererea apelantului de completare a motivelor datată cu ziua de 23.06.2023;

– Omite aplicarea normelor de drept pe care se întemeiază acțiunea și anume art. 9, 341,1295,1296,327,333,1082 CCRM;

– Admite formarea unui viciu fundamental pe fapt și drept, care reprezintă o încălcare a drepturilor și libertăților garantate de CADOLF, de Constituția RM; ;

– încearcă să suplinească motivele de care s-a condus CONSOLITERRA SRL și anume că Crist-Valg SRL era la curent cu istoria câmpurilor;

– Omite argumentele apelantului despre nulitatea contractelor de arendă conform art. 1296 b) și d); 327 (1) CC RM și nu se expune asupra art. 341 și 1295 CCRM;

– Omite argumentele apelantului că preluarea creanțelor a fost ca condiție de semnarea a contractelor de arendă,

motive care invocă că nu au fost succedate de contra-argumente concludente, pertinente și relevante, iar normele legale înserate în cerere de apelant, au avut drept scop de a da volum textului și nu altceva.

În concluzie, susține faptul că apelantul, în acest mod, și-a exprimat numai nemulțumirea față de soluția dată de instanța de fond, ceea ce nu poate servi drept temei de sine stătător pentru casarea Hotărârii. Remarcă că legalitatea și temeinicia Hotărârii judecătorești este evidentă, deoarece se întemeiază numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanța de judecată și pe probele anexate la materialele dosarului.

Susţine că instanța de fond, la emiterea Hotărârii nr. 2c-56/2023 din 04.07.2024, în exclusivitate s-a ghidat de normele legale naționale și internaționale, prin prisma principiilor fundamentale reglementate de instituțiile atât naționale cât și internaționale. (f.d. 94-98, vol. III)

4. **<u>Argumentele participanţilor invocate în şedinţa de judecată.</u>**

În şedinţa de judecată a instanţei de apel reprezentantul apelantului „CRIST-VALG" S.R.L. – Miliuhin Valeriu, a susţinut pe deplin cererea de apel formulată în forma și conţinutul înaintat, şi solicită admiterea acestuia.

Consideră că hotărârea Judecătoriei Comrat, pronunțată la data de 04.07.2024, prin care a fost respinsă acțiunea SRL „CRIST-VALG", este total neîntemeiată atât sub aspect de fapt, cât și de drept, pentru motivele expuse în cererea de apel.

Remarcă că în cadrul procesului, SRL „CRIST-VALG" a invocat nulitatea absolută, determinată de neexecutarea obligației principale a arendatorului, și anume obligația imperativă de a perfecta și prezenta documentația necesară arendașului. Consideră că nerespectarea acestei obligații a generat prejudiciul invocat de reclamant în prezenta cauză.

Cu privire la existența și formarea prejudiciului, acestea au fost indicate în pretenția nr. 301 din 28.09.2022, expediată intimatului, unde s-a menționat inclusiv faptul că pe terenurile în cauză au fost efectuate lucrări de către persoane terțe. De asemenea, anterior, în luna august, au fost transmise intimatului notificări scrise, precum și certificate eliberate de autoritățile administrației publice locale, care constatau producerea prejudiciului, inclusiv ca urmare a secetei și a condițiilor climaterice nefavorabile.

Indică că prin cererea de chemare în judecată au fost invocate și prevederile legale ce țin de drepturile arendașului, inclusiv dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă pentru un termen ulterior, conform dispozițiilor Codului civil aplicabile, iar acest fapt a fost ignorat de către intimat, deși, în cadrul negocierilor anterioare, acest aspect a constituit un element esențial care a determinat încheierea contractelor respective.

În consecință, solicită admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, considerând că SRL „CRIST-VALG" a realizat ulterior producerii evenimentelor că a fost pusă într-o situație care a determinat-o să încheie contractele respective, în condiții pe care nu le-ar fi acceptat dacă ar fi cunoscut toate circumstanțele relevante. Ulterior, s-a constatat că partea adversă nu a avut intenția reală de a executa contractele în sensul stingerii

obligațiilor și al respectării drepturilor arendașului, aspecte invocate și în cadrul examinării cauzei în fond.

În şedinţa de judecată a instanței de apel reprezentantul intimatului „CONSOLITERRA" S.R.L. – Coşleţ Vasile, a solicitat respingerea cererii de apel, susţinând poziţia descrisă în referinţă.

Suplimentar declară că neprezentarea cărții istorice a câmpurilor nu constituie temei pentru declararea nulității contractului de arendă. Apreciază că prin prezenta acțiune SRL „CRIST-VALG" urmărește, în realitate, să se exonereze de la executarea obligațiilor pecuniare asumate. În acest sens, au fost înaintate mai multe acțiuni privind declararea nulității contractelor de arendă, precum și a contractelor de cesiune și de preluare a datoriei, atât la Judecătoria Comrat, cât și la instanțele din Chișinău, cereri care au fost respinse. Prin urmare, susţine că toate actele juridice în temeiul cărora s-a format datoria reclamantei au fost contestate pe calea unor acțiuni în nulitate, fără succes.

5. <u>Aprecierea instanței de apel.</u>

Examinând materialele pricinii şi analizând în complex argumentele şi criticile expuse în scris, respectând limitele judecării apelului inserate la art. 373 Cod de procedură civilă, cu respectarea principiului disponibilității părţilor de a dovedi circumstanţele pe care le invocă drept temei a obiecţiilor sale, Completul de judecată concluzionează că apelul declarat de către reprezentantul apelantului/reclamantului „CRIST-VALG" S.R.L. – Miliuhin Valeriu, urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Comrat sediul central din data de 04 iulie 2024.

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.*

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să*

menţină hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. 239 Cod 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*.

În conformitate cu prevederile art.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.*

Potrivit art. 117 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, *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. 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.*

Conform art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt 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.*

Conform prevederilor art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *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.*

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, 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. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură Civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.*

Astfel, Completul de judecată reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 Cod de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Instanţa de apel consideră legală și corectă soluția instanței de fond cu privire la admiterea parţială a acţiunii pe următoarele motive.

Din materialul probator rezultă că obiectul acţiunii este invocată nulitatea contractelor de arendă a terenurilor agricole cu nr.024/22/GE-VL din 20.12.2021 (situate în extravilanul or. Vulcănești, UTA Găgăuzia, cu suprafața totală de 209,5318 ha) și nr.025/22/GE-CIS din 20.12.2021 și a acordului nr.1 din 31.03.2022 (situate în extravilanul s. Cişmichioi, UTA Găgăuzia, cu suprafața totală de 236,9020 ha), cât și cerinţa recuperării prejudiciului cauzat în mărime de 3 845 011,46 lei.

Astfel, referitor la nulitatea contractelor de arendă, completul de judecată reţine următoarele.

Reclamantul/apelant „CRIST-VALG” S.R.L. invocă nulitatea contractelor de arendă a terenurilor agricole pe motivul încheierii acestora prin dol, pe două momente, primul moment îl invocă faptul că a fost dus în eroare de arendatorul „CONSOLITERRA” S.R.L. că aceştia ar avea dreptul de preemţiune la încheierea contractului de arendă pe un nou termen, iar al doilea moment faptul neprezentării Cărţii istoriei câmpurilor.

La speţă nulitatea actului juridic este reglementat de următoarele norme legale.

Potrivit art. 16 alin. (1) lit. c) Cod civil *Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic*;

Conform art. 327 alin. (1), (2) Cod civil *(1) Actul juridic este nul dacă*

nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

În temeiul art. 341 alin. (1) și (2) Cod civil *(1) Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. (2) Dacă una dintre părţi trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credinţe, se putea aştepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări.*

Apelantul prezintă ca dol la încheierea contractului de arendă, faptul că în mod verbal părţile au convenit dreptul de preemţiune la încheierea viitoarelor contracte de arendă pentru următorii ani, astfel partea reclamantă și-a elaborat un plan de investiţii de lungă durată la prelucrarea terenurilor agricole, cu prelucrarea acestora cu îngrăşăminte și alte lucrări agricole, ce oferă o îmbunătăţire a productivităţii pe timp îndelungat, și astfel sperând că prelucrarea terenurilor agricole pe o perioadă mai mare de un an, după cum i-a fost promis, să îi acopere investiţiile suportate.

Remarcă apelantul că refuzul pârâtului de a încheia contracte noi de arendă, prezintă dolul la încheierea contractelor de arendă, ceea ce i-a adus un prejudiciu material.

Completul de judecată, analizând conţinutul și prevederile contractelor de arendă nr.024/22/GE-VL din 20.12.2021 și nr.025/22/GE-CIS din 20.12.2021 completat cu acordul nr.1 din 31.03.2022, stabileşte că părţile au convenit de comun acord că termenul contractului de arendă este de un an de zile de la 01.01.2022 până la 31.12.2022.

Este de remarcat că potrivit pct. 5.1. a contractelor de arendă, părţile au stipulat că Arendaşul are dreptul: a) prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:

- Și-a onorat obligaţiile contractuale asumate anterior;
- Terenul arendat se dă în arendă pe un nou termen;
- Acceptă noile clause contractuale stabilite de arrendator.

Din cele indicate, completul de judecată atestă că părţile au negociat și au

acceptat condiţiile contractuale prevăzute, nimeni nu a obiectat asupra condiţiilor contractuale la momentul semnării și nici ulterior până în momentul în care partea reclamantă a fost informată în scris despre intenţia arendatorului de a nu da terenurile în arendă, clauză contractuală prevăzută la pct. 6.2. lit. a).

Simpla invocare a unei pretinse înţelegeri verbale de arendare a terenurilor agricole pe un termen mai mare de un an de zile, nu poate servi temei de a considera ca fiind încheiate contractele de arendă prin dol, or asemenea argumente nu au fost probate, fiind pur declarative.

Totodată este de remarcat că intimatul nu recunoaşte careva acorduri sau înţelegeri privind darea în arendă a terenurilor agricole pe un termen mai mare de un an de zile, totodată menţionând că decizia de a nu prelungi termenele de arendă a fost luată pe motivul neonorării de către arendaş a obligaţiunilor de plată conform contractelor de arendă.

Prezentarea de către partea reclamantă a faptului că terenurile agricole arendate de la partea pârâtă, în luna septembrie a anului 2022, în perioada în care dânşii deţineau terenul în posesie conform contractelor de arendă, cineva fără acordul lor ar fi prelucrat terenurile agricole, nu poate fi temei de nulitate a contractelor de arendă, aceste acţiuni puteau fi invocate doar în scop de reziliere a contractelor de arendă și recuperarea eventualelor prejudicii prin acele pretinse acţiuni.

Referitor la alegaţiile apelantului privind încălcarea de către intimat a prevederilor art. 1295 alin. (3) Cod civil, completul de judecată reţine următoarele.

Potrivit art. 1295 alin. (3) Cod civil *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.

Se remarcă că prevederi similare părţile au convenit și în contractele de arendă la pct. 5.1. lit. a), însă din referinţa intimatului ultimiii invocă ca circumstanţă a deciziei de a nu oferi în continuare terenurile agricole în arendă apelantului a fost motivul neonorării obligaţiilor la plata de arendă, iar partea apelantă nu combate în niciun fel această poziţie, și nu prezintă careva probe că dânşii și-ar fi onorat această obligaţiune contractuală, și au respectat întocmai prevederile pct. 5.1. lit. a) și norma art. 1295 alin. (3) Cod civil.

Referitor la poziţia apelantului privind încălcarea de către arendator a prevederilor normei art. 1296 lit. b) și d) Cod civil, inatanţa de apel reţine următoarele.

Potrivit art. 1296 alin. (1) Cod civil *Arendatorul este obligat:*

a) să predea bunurile agricole date în arendă în termenele şi în condiţiile stipulate în contract;

b) să acţioneze într-o manieră care să nu împiedice folosinţa normală a bunurilor date în arendă;

c) să plătească arendaşului, în cazul rezoluţiunii arendei înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care, deşi încă neseparate, vor putea fi separate înainte de sfîrşitul anului agricol în condiţiile unei gospodăriri normale;

d) să predea arendaşului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încheierii contractului de arendă;

e) să execute alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract.

În privinţa încălcării literei b) a alin. (1) art. 1296 Cod civil, completul de judecată atestă că partea apelantă nu a probat și nu a argumentat care acţiuni ale intimatului au împiedicat folosinţa normală a bunurilor date în arendă, iar referitor la lit. d) obligaţia de a preda arendaşului Cartea istoriei cîmpurilor, se remarcă că arendaşul la momentul semnării actului de predare primire, a fost cunoscut despre lipsa Cartei istoriei cîmpurilor și lipsei informaţiei cu privire la culturile premergătoare cultivate pe teren în ultimii 5 ani și îngrăşămintele folosite în această perioadă, și nu a obiectat acest fapt, acceptând în mod tacit aceste lipsuri prin semnarea actelor de predare primire.

În speţă invocarea acestor lipsuri ca temei de nulitate a contractelor de arendă după o perioadă îndelungată, adică după încheierea anului agricol, prezintă aceste alegaţii ca nefondate.

În privinţa prejudiciilor materiale invocate de apelant în sumă de **1 900 511,00 lei** pe contractul nr. 025/22/GE-CIS cu acordul nr.1) și **1 944 500,46 lei** pe contract nr. 024/22/GE-VL, completul de judecată găseşte neargumentate aceste prejudicii, or prejudiciul pentru culturile ce au fost afectate de secetă și alte calamităţi naturale nu pot fi imputabile arendatorului.

Prezentarea acestor prejudicii ca fiind generate de lipsa Cartei istoriei cîmpurilor, ce a generat o prelucrare defectuasă a terenurilor de către arendaş, este inadmisibilă, or partea apelantă nu a probat că anume acest aspect a generat

prejudiciul calculat de însăşi apelant, totodată potrivit probatoriului prezentat de reclamant, certificatele eliberate de autorităţile publice locale, atestă că prejudiciile la culturile cerealiere de pe terenurile agricole arendate au fost cauzate ca efect al condiţiilor climaterice, iar acest aspect nu-i poate fi imputat arendatorului.

În lumina celor expuse, Completul conchide că soluția instanței de fond corespunde rigorilor legale, apelantul nu a probat temeinicia afirmațiilor sale, argumentele apelului fiind neîntemeiate iar, instanța de fond a stabilit toate circumstanțele speței și a apreciat just probele administrate, aplicând corect normele de drept ce guvernează spețа. Corespunzător, instanța de apel nu a depistat temeiuri de casare a hotărârii primei instanțe.

În atare circumstanțe Completul reține, că instanţa de fond a pronunţat o hotărâre legală, întemeiată şi motivată, iar în situația în care instanța de fond și-a motivat decizia luată, arătând în mod concret la împrejurările care infirmă/afirmă acuzația, permițând părților să utilizeze eficient orice drept de recurs eventual, o curte de apel poate, în principiu, să se mulțumească de a relua motivele jurisdicției de primă instanță (cauza CtEDO *Garcia Ruiz contra Spaniei,* din 21 ianuarie 1999, 30544/96), circumstanță care determină respingerea apelurilor și menținerea hotărârii instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art.385 lit. a), art.art.389, 390, 394, 434 Cod de procedură civilă, Completul de judecată,

DECIDE:

Se respinge apelul declarat de reprezentantul reclamantului „CRIST-VALG” S.R.L. – Miliuhin Valeriu.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Comrat sediul central din data de 04 iulie 2024, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de „CRIST-VALG” S.R.L. către „CONSOLITERRA” S.R.L. cu privire la declararea nulităţii contractelor de arendă şi repararea prejudiciului cauzat.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție a RM în termen de 2 luni din momentul comunicării deciziei integrale.

Preşedinte de şedinţă, judecător: Judecător: Judecător:

MIRONOV Andrei COLEV Grigori HUDOBA Valeri