Dosarul nr. 2-10044/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat
la 17 decembrie 2024 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în procedura contencioasă, în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de *****, *****, ***** şi ***** împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Business Protectgrup", în proces de insolvabilitate privind rezoluţiunea contractelor de arendă a terenurilor agricole,

c o n s t a t ă:

Argumentele părţilor

La data de 17.05.2023, *****, *****, ***** şi *****, prin intermediul avocatului Samburskaia Natalia, au înaintat în instanţa de judecată cerere de chemare în judecată împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Business Protectgrup", în proces de insolvabilitate, (în continuare SRL „Business Protectgrup"), prin care au solicitat:

- rezoluţiunea Contractului de arendă a terenurilor agricole f/n din 1 februarie ***** încheiat între ***** şi SRL „Sauron", notat în registrul bunurilor imobile cu nr. *****, în baza Contractului de cesiune a creanţei f/n din 26 octombrie 2015 şi încheierii Curţii de Apel Chişinău nr. dosar 2e-277/12 din 21 decembrie 2015, după SRL „Business Protectgrup", ca succesor al SRL '„Sauron" în drepturi şi obligaţii conform contractului de arendă f/n din 01.02.2008;

- rezoluţiunea Contractului de arendă a terenurilor agricole f/n din 1 februarie 2008 încheiat între ***** şi SRL „Sauron", notat în registrul bunurilor imobile cu nr. *****, în baza Contractului de cesiune a creanţei f/n din 26 octombrie 2015 şi încheierii Curţii de Apel Chişinău nr. 2e-277/12 din 21 decembrie 2015, după SRL „Business Protectgrup", ca succesor al SRL „Sauron" în drepturi şi obligaţii conform contractului de arendă f/n din 01.02.2008;

- rezoluţiunea Contractului de arendă a terenurilor agricole f/n din 1 februarie 2008 încheiat între ***** şi SRL „Sauron", notat în registrul bunurilor imobile cu nr. *****în baza Contractului de cesiune a creanţei f/n din 26 octombrie 2015 şi încheierii Curţii de Apel Chişinău nr. 2e-277/12 din 21 decembrie 2015, după SRL „Business Protectgrup", ca succesor al SRL „Sauron" în drepturi şi obligaţii conform contractului de arendă f/n din 01.02.2008;

- rezoluţiunea Contractului de arendă a terenurilor agricole f/n din 29 ianuarie 2010 încheiat între ***** şi SRL „Sauron", notat în registrul bunurilor imobile cu nr. *****, în baza Contractului de cesiune a creanţei f/n din 26 octombrie 2015 şi încheierii Curţii de Apel Chişinău nr. 2e-277/12 din 21 decembrie 2015, după SRL „Business Protectgrup", ca succesor al SRL „Sauron" în drepturi şi obligaţii conform contractului de arendă f/n din 29.01.2010.

În motivarea acţiunii, reclamanţii au invocat că, la data de 1 februarie 2008, între reclamanţi, proprietarii terenurilor agricole extravilane situate în comuna *****, municipiul Chişinău: *****, ***** şi *****, iar, la data de 29 ianuarie 2010, şi între *****,

în calitate de „Arendatori” şi SRL „Sauron”, reprezentată de către administratorul Tudor Ciobanu, în calitate de „Arendaş” au fost încheiate Contracte de arendă a terenurilor agricole.

La data de 20 martie 2000, în baza Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 05.08.1999, reclamantul ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,08103 ha, situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, fapt confirmat prin documentele anexate: Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** şi Extras din Registrul bunurilor imobile, anexate la prezenta cerere.

La data de 1 februarie 2008 între *****, în calitate de „Arendator” şi SRL „Sauron”, reprezentată de către administratorul, Tudor Ciobanu, în calitate de „Arendaş” a fost încheiat Contract de arendă a terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,08103 ha, situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Potrivit capitolului I a Contractului sus menţionat, Arendator a predat, iar, Arendaşul a preluat în posesie şi folosinţă temporară a terenul agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa 0,8103 m.p. situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Conform pct. 6 al Contractului, a fost stabilit termenul de arendă 30 ani de la 01.02.2008 până la 01.02.2038.

În conformitate cu pct. 9, a fost stabilită plata de arenda în mărime de 7,5 kg de grâu pentru 1 balo/ha. Iar potrivit pct. 10 al Contractului, plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 01 noiembrie a fiecărui an.

Prin Actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate, anexa la Contractul sus menţionat, a fost stabilită bonitate medie al terenului 97 .

Menţionează partea reclamantă că, la data de 20 martie 2000, în baza Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 05.08.1999, reclamanta ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,9335 ha, situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, fapt confirmat prin documentele anexate: Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** şi Extras din Registrul bunurilor imobile, anexate a prezenta cerere.

La data de 1 februarie 2008, între *****, în calitate de „Arendator” şi SRL „Sauron”, reprezentată de către administratorul Tudor Ciobanu, în calitate de „Arendaş” a fost încheiat Contractul de arendă a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,9335 ha, situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Potrivit capitolului I Contractului dat, Arendator a predat, iar Arendaşul a preluat în posesie şi folosinţă temporară terenul agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa 0,9335 m.p. situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Conform p.6 Contractului, a fost stabilit termenul de arendă 30 ani, de la 01.02.2008 până la 01.02.2038.

În corespundere cu pct. 9, a fost stabilită plata de arenda în mărime de 7,5 kg grâu pentru 1 balo/ha. Iar potrivit pct. 10 al Contractului plata de arendă trebuie să fie plătită au mai târziu de 1 noiembrie a fiecărui an.

Prin Actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate, anexa la Contract sus menţionat, a fost stabilită bonitate medie al terenului 90 .

Totodată, la data de 14 decembrie 2005, în baza Contractului de schimb nr. 9004 din 28.11.2005, reclamanta ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului

agricol cu numărul cadastral *****cu suprafaţa 0,8934 m.p, situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, fapt confirmat prin Extras din Registrul bunurilor imobile, anexat la prezenta cerere.

La data de 1 februarie 2008, între *****, în calitate de „Arendator" şi SRL „Sauron", reprezentată de către administratorul Tudor Ciobanu în calitate de „Arendaş" a fost încheiat Contract de arendă terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa 0,8934 m.p. situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Potrivit capitolului I al Contractului dat, Arendator a predat, iar Arendaşul a preluat in posesie şi folosinţă temporară terenul agricol cu numărul cadastral *****cu suprafaţa 0,8934 m.p. situat în comuna Budeşti, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Conform pct. 6 al Contractului, a fost stabilit termenul de arendă 30 ani de la 01.02.2008 până la 01.02.2038.

În corespundere cu pct. 9, a fost stabilită plata de arenda în mărime de 7,5 kg grâu pentru 1 balo/ha. Iar potrivit pct. 10 al Contractului, plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 1 noiembrie a fiecărui an.

Prin Act de predare-preluare a terenurilor agricole arendate, anexa la prezentul Contract, a fost stabilită bonitate medie al terenului 90 .

În acelaşi context partea reclamantă a indicat că, la data de 20 octombrie 2009 pe baza Certificatului de moştenitor testamentar nr.4237 din 18.05.2009, ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 1,062 ha, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, extravilan, fapt confirmat prin fapt confirmat prin Extras din Registrul bunurilor imobile, anexat la prezenta cerere.

La data de 29 ianuarie 2010, între *****, în calitate de „Arendator" şi SRL „Sauron", reprezentată de către administratorul Tudor Ciobanu, în calitate de „Arendaş" a fost încheiat Contract de arendă terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 1,062 ha, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Potrivit capitolului I Contractului dat, Arendator a predat, iar Arendaşul a preluat în posesie şi exploatare temporară terenul agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa 1,062 m.p. situat în comuna *****, municipiul Chişinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole.

Conform p.6 Contractului, a fost stabilit termenul de arendă 30 ani de la 01.02.2010 până la 01.02.2040.

În corespundere cu p.9 a fost stabilită plata de arenda în mărime de 7,5 kg grâu pentru 1 balo/ha. Iar, potrivit pct. 10 al Contractului plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 1 noiembrie a fiecărui an.

Prin Act de predare-preluare a terenurilor agricole arendate, anexa la Contractul sus menţionat, a fost stabilită bonitate medie al terenului 88 .

Terenurile în cauză au fost predate Arendaşului în baza Actelor de predare-reluare sus indicate, în care a fost stabilită bonitate medie pentru fiecare teren arendat.

Prin urmare, după predarea terenurilor agricole, Arendaşul a plantat pe terenurile indicate viţa de vie, care ulterior a fost dezrădăcinată şi în prezent pe terenurile date nu sunt plantate plantaţii multianuale, terenurile în cauză sunt arabile, fapt confirmat prin Confirmarea nr. 02/1-38-33 din 30.01.2023, eliberată de Primăria Budeşti, municipiului Chişinău şi Proces-verbal de constatare a faptului nr.179a-3/23 din 2 februarie 2023, perfectat, în conformitate cu art. 25, alin. (1) şi alin. (2) din Codul de executare, de executorul judecătoresc Vasian Nicolae, anexate la prezenta cerere.

După eliberarea terenurilor din plantaţie de viţa de vie, Arendaşul a încetat să mai folosească terenurile arendate, nu a achitat plata pentru arendă şi nu a achitat

impozitul funciar, fapt adeverit prin Confirmarea nr.02/1-38-112 din 25.04.2023 eliberată de Primăria Budeşti municipiului Chişinău. În prezent contractele de arendă a terenurilor agricole sunt încetate de fapt.

În legătură cu neîndeplinirea de către Arendaş a obligaţiilor, cu privire la folosinţa terenurilor arendate, achitarea plăţii pentru arendă, achitarea impozitelor şi dorinţa reclamanţilor de a perfecta contracte de arendă cu un nou arendaş, reclamanţii s-au adresat la serviciul cadastral teritorial pentru a obţine informaţia privind dreptul înregistrat asupra terenurilor în cauză.

Potrivit informaţiei din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****în baza Contractului de cesiune a creanţei f/n din 26 octombrie 2015 şi a încheierii Curţii de Apel Chişinău nr. 2e-277/12 din 21.12.2015, după *SRL* „Business Protectgrup”, ca succesor al SRL „Sauron” în drepturi şi obligaţii conform contractelor de arendă, au fost înregistrate Contracte de arenda a terenurilor agricole, situate în litigiu.

Totodată conform informaţiei date, în baza încheierii Curţii de Apel sus indicate, după SRL „Business Protectgrup” în Registrul bunurilor imobile cu numere cadastrale *****.01, *****.01, *****.01, *****.01, la data de 12.05.2017, a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra bunul imobil cu destinaţie construcţie cu modul de folosinţa vie.

Din informaţia indicată în Registrul bunurilor imobile reclamanţii au aflat că în prezent succesorul drepturilor şi obligaţiunilor apărute în baza contractelor de arendă situate în litigiul, încheiate între reclamanţii şi SRL „Sauron”, pe baza documentelor sus indicate este SRL „Business Protectgrup”. Tot odată reclamanţilor a devenit cunoscută informaţia precum că, pârâtul din anul 2018, se află în proces de insolvabilitate şi în cadrul procesului dat a fost numit administrator provizoriu Corneliu Cuculescu, fapt confirmat prin hotărârea Judecătoriei Chişinău sediul Central dosarul nr. 2i-1912/18 din 13.12.2018 şi prin Extras din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 2057 din 13.04.2023, anexate la prezenta cerere.

Consideră partea reclamantă că, prin documentele indicate, anexate la cerere, se confirmă nerespectarea de către pârât a obligaţiilor asumate în temeiul contractelor de arendă şi anume obligaţiilor cu privire la: folosinţa terenurilor arendate, achitarea plăţii pentru arendă şi achitarea impozitelor. Contractele de arendă încheiate între SRL Sauron” şi reclamanţii, care ulterior au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile după SRL „Business Protectgrup”, ca succesor al SRL „Sauron” în drepturi şi obligaţii conform contractelor de arendă în cauză, poartă un caracter formal.

În legătură cu nerespectarea condiţiilor stabilite în p.9 şi p.14 al Contractelor menţionate, în conformitate cu p.17 lit. a), în scopul soluţionării amiabile a litigiului, la data de 27.03.2023, *****, *****, ***** şi ***** s-au adresat către administratorul provizoriu SRL „Business Protectgrup”, în proces de insolvabilitate, Cuculescu Corneliu cu propunerea, prin acordul comun al părţilor, de rezilierea Contractelor de arendă a terenurilor agricole încheiate, în baza căror au fost predate în arendă terenurile agricole cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****situate în mun. Chişinău, comuna Budeşti, extravilane. Însă nu au primit nici un răspuns şi, în legătura cu acest fapt, reclamanţii prin reprezentantul său au fost nevoiţi să se adreseze instanţei de judecata cu prezenta cerere.

Atrag atenţia reclamanţii că, la caz, se atestă că, în corespundere cu prevederile clauzelor contractelor de arendă a terenurilor agricole, încheiate între reclamanţii şi SRL „Sauron”, la pct. 9 şi pct. 10, părţile au stabilit, de comun acord că, plata pentru folosirea terenurilor arendate, urmează a fi efectuată de către arendaş în natură, nu mai târziu de 1 noiembrie a fiecărui an. Astfel că, la prezenta cerere au fost anexate probe care confirm faptul că, SRL „Business Protectgrup”, ca succesor al SRL ”Sauron” în drepturi şi obligaţii conform contractelor de arendă, nu şi-a onorat obligaţiile în termen şi în volumul deplin faţă de proprietarii terenurilor, stipulate în contractele de arendă a terenurilor agricole

situate în litigiu.

În conformitate cu pct. 11 lit. b) al Contractelor de arendă a terenurilor agricole situate în litigiul Arendatorul este în drept să iniţieze modificarea sau rezilierea prezentului contract (numai în condiţiie Legii şi contractului).

Potrivit pct. 14 al contractelor în cauză Arendaşul este obligat: lit. b) să folosească cu buna credinţa terenurile arendate, conform clauzelor contractului şi legislaţiei în pare, lit. d) să achite plata pentru arendă în termenul şi modul stabilit, lit. e) să achite impozitele şi alte plăţi, prevăzute de legislaţia în vigoare, în cazul în care contractul nu prevede altfel.

Tot odată potrivit pct. 17 al contractelor în cauză contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părţilor, lit. b) prin hotărârea instanţei judecătoreşti, la -cererea uneia din părţile contractante, în legătura cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiunilor contractuale.

Astfel, consideră reclamanţii că, urmează a fi rezoluţionate contractele de arendă a terenurilor agricole încheiate între reclamanţii şi SRL „Sauron" şi reînregistrate în baza Contractului de cesiune a creanţei f/n din 26.10.2015 şi încheierii Curţii de Apel Chişinău nr.2e-277/12 din 21.12.2015 după pârâtul SRL „Business Protectgrup", ca succesor al SRL „Sauron" în drepturi şi obligaţii conform contractelor de arendă.

În drept, cererea a fost întemeiată pe prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15.05.2003, art. 7-9, art. 11, art. 512, art. 514, art. 572, art. 666, art. 668, art. 727, art. 733, art. 735, art. 911, art. 921 Cod Civil, în vigoare din 1.03.2019.

În şedinţă de judecată, reclamanţii *****, *****, ***** şi ***** nu s-au prezentat, fiind reprezentaţi de către avocatul Samburskaia Natalia, în baza mandatelor avocaţiale (f.d. 16-19).

Reprezentantul reclamanţilor, avocatul Samburskaia Natalia, în şedinţă de judecată a susţinut cererea de chemare în judecată, pledând pentru admiterea integrală a acesteia pe motivele de fapt şi de drept invocate.

În şedinţă de judecată, reprezentantul pârâtei SRL „Business Protectgrup", administratorul de insolvabilitate Cuculescu Corneliu nu s-a prezentat, nu a comunicat instanţei de judecată motivele neprezentării.

Având în vedere faptul că, la cererea reprezentantului pârâtei au fost amânate şedinţele de judecată din 27 noiembrie 2023, 5 martie 2024, 2 aprilie 2024 şi 20 iunie 2024, instanţa de judecată, în temeiul art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa părţii pârâte,

Aprecierea instanţei de judecată

Audiind explicaţiile participanţilor la proces, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată din raţionamentele ce urmează.

Art. 5 Cod de procedură civilă statuează că, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare. Renunţarea uneia dintre părţi la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenţii nu are efect juridic, cu excepţia cazurilor de încheiere, în condiţiile legii, a unei convenţii arbitrale.*

În acord cu art. 169 alin. (1) Cod de procedură civilă, *oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau*

inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

În conformitate cu 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 sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

În baza art. 130 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de legislaţie. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. 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.*

Conform 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. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Din materialele cauzei se atestă că, la data de 01.02.2008, între *****, în calitate de arendator, şi SRL „Sauron”, în calitate de arendaş, a fost încheiat Contractul de arendă a terenului agricol, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,08103 ha, situat în comuna *****, municipiul, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole, pe un termen de 30 de ani de la 01.02.2008 până la 01.02.2038.

În conformitate cu pct. 9, părţile au convenit plata de arenda în mărime de 7,5 kg de grâu pentru 1 balo/ha. Iar, potrivit pct. 10 al Contractului, plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 1 noiembrie a fiecărui an.

La data de 01.02.2008, între *****, în calitate de arendator, şi SRL „Sauron”, în calitate de arendaş, a fost încheiat Contractulul de arendă a terenului agricol, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,9335 ha, situat în comuna *****, municipiul Chișinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole, pe un termen de arendă 30 ani de la 01.02.2008 până la 01.02.2038.

Potrivit pct. 10 al Contractului, plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 1 noiembrie a fiecărui an.

La data de 01.02.2008, între *****, arendator, şi SRL „Sauron”, în calitate de arendaş a fost încheiat Contract de arendă terenului agricol cu numărul cadastral *****cu suprafaţa 0,8934 m.p. situat în mun. Chișinău, comuna Budești, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole, pe un termen de 30 ani de la 01.02.2008 până la 01.02.2038.

Potrivit pct. 10 al Contractului, plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 01 noiembrie a fiecărui an.

La data de 29.01.2010, între *****, în calitate de arendator, şi SRL „Sauron”, în calitate de arendaş, a fost încheiat Contractul de arendă terenului agricol, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 1,062 ha, situat în comuna Budești, municipiul Chișinău, extravilan, cu scopul de a folosi ca terenul arabil, plantaţii multianuale, construcţii agricole, pe un termen de 30 ani de la 01.02.2010 până la 01.02.2040.

Potrivit pct. 10 al Contractului, plata de arendă trebuie să fie plătită nu mai târziu de 01 noiembrie a fiecărui an.

Potrivit clauzelor contractuale, şi anume, pct.17 statuează că, contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părţilor, lit. b) prin hotărârea instanţei judecătoreşti, la cererea uneia din părţile contractante, în legătura cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiunilor contractuale.

Cu referire la legea materială aplicabilă la soluţionarea cauzei, instanţa de judecată reţine că, la 15.01.2018, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 133 privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative, Lege prin care, au fost operate mai multe modificări la Codul Civil.

Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative, a intrat în vigoare la 1 martie 2019, dată la care Codul Civil a fost republicat.

Potrivit art. 7 Cod civil al RM, (...) (2) *Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare*. (...) (4*) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.*

Instanţa de judecată constată că, prezenta speţă cade sub incidenţa „*situaţiei juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi*" or, actul juridic litigios a fost încheiat sub imperiul prevederilor Codului civil de până la adoptarea Legii nr. 133 din 2018 privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative, şi este valabil până în prezent.

Din acest considerent, în continuare, în raport cu calificarea naturii şi întinderii drepturilor şi obligaţiilor părţilor instanţa va face trimitere la Codul civil în vigoare la momentul încheierii contractului litigios, iar în raport cu instituţia rezoluţiunii, solicitată de reclamanţi, instanţa va face trimitere la prevederile Codului civil în vigoare.

Iniţial, instanţa de judecată învederează că, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice, care deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Adică obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii (art.8, 514 Cod civil în redacţia de până la 1 martie 2019, în vigoare la data apariţiei raportului juridic dintre părţi).

Aşadar în speţă, raporturile obligaţionale ale părţilor au apărut şi sunt reglementate în temeiul contractelor de arendă din 01.02.2008, încheiate între *****, *****, ***** şi SRL „Sauron", şi a contractului de arendă din 29.01.2010, încheiat între ***** şi SRL „Sauron".

Aşa cum se atestă din materialele cauzei, prin încheierea Curţii de Apel Chişinău din 21.12.2015, a fost confirmată legalitatea contractului de cesiune a dreptului de arendă încheiat între SRL „Sauron" şi SRL „Business Protectgrup", fapt ce a fost înregistrat şi în Registrul bunurilor imobile.

Iar, prin hotărârea Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 13.12.2018, s-a constatat insolvabilitatea şi s-a intentat procesul de insolvabilitate în privinţa SRL „Business Protectgrup", fiind desemnat în calitate de administrator de insolvabilitate Cuculescu Corneliu.

Instanţa de judecată reţine că, având caracter sinalagmatic contractul nominalizat se caracterizează prin reciprocitatea şi interdependenţa drepturilor şi obligaţiilor ce le revin celor două părţi, generează drepturi şi obligaţii corelative pentru fiecare din ele.

Potrivit pct. 14 al contractelor de arendă, arendaşul este obligat: lit. b) să folosească cu buna credinţa terenurile arendate, conform clauzelor contractului şi legislaţiei în pare, lit. d) să achite plata pentru arendă în termenul şi modul stabilit, lit. e) să achite impozitele şi alte plăţi, prevăzute de legislaţia în vigoare, în cazul în care contractul nu prevede altfel.

De asemenea se atestă că, părţile au prevăzut în pct.17 că, contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părţilor, lit. b) prin hotărârea instanţei judecătoreşti, la cererea uneia din părţile contractante, în legătura cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiunilor contractuale.

Prin urmare, constatând lipsa diligenţei pârâtului la achitarea plăţii arendei pentru terenurile luate în arendă, reclamanţii, la data de 24.03.2023 şi 27.03.2023, au expediat în adresa pârâtei notificare privind rezilierea contractelor de arendă.

În conformitate cu prevederile art.8 alin. (1), (2) Cod civil (în redacţia de până la modificările din 01.03.2019), *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării de lucrări ştiinţifice, creării de opere literare, de artă, în urma invenţiilor şi altor rezultate ale activităţii intelectuale; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.*

Potrivit art. 704 Cod Civil (în redacţia de până la modificările din 01.03.2019), *un contract este sinalagmatic dacă fiecare dintre părţi se obligă reciproc, astfel încît obligaţia fiecăreia din ele să fie corelativă obligaţiei celeilalte. (2) Dispoziţiile prezentului capitol se aplică şi asupra altor raporturi juridice în scopul executării reciproce a obligaţiilor, în măsura în care nu sînt incompatibile cu natura acestor raporturi juridice.*

Potrivit art. 709 Cod Civil (în redacţia de până la modificările din 01.03.2019), *dacă una din părţi nu execută sau execută în mod necorespunzător o prestaţie scadentă decurgînd dintr-un contract sinalagmatic, cealaltă parte poate, după expirarea fără rezultat a unui termen rezonabil pe care l-a stabilit pentru prestaţie sau remediere, să rezoluţioneze contractul dacă debitorul trebuia să-şi dea seama, în baza termenului de graţie, de iminenţa rezoluţiunii. În cazul în care nu a fost stabilit un termen sau termenul este necorespunzător de scurt, se consideră ca stabilit un termen rezonabil. Dacă în raport cu felul neexecutării obligaţiei nu se poate stabili un termen, se face o somaţie. Dacă neexecutarea obligaţiei se limitează la o parte din prestaţie, creditorul poate rezolvi contractul integral doar în cazul în care nu are nici un interes în executarea parţială a prestaţiei. Creditorul este îndreptăţit să rezoluţioneze contractul chiar şi înainte de scadenţă dacă este evident că premisele dreptului de rezoluţiune se vor realiza.*

Potrivit art. 666 alin. (1) Cod civil (în redacţia de până la modificările din 01.03.2019), *contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.*

Potrivit. art. 911 alin. (1) Cod civil (în redacţia de până la modificările din 01.03.2019), arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi.

Art. 13 din Legea cu privire la arenda în agricultură, nr. 198 din 15 mai 2003 prevede că, *contractul de arendă încetează în cazul: a) expirării termenului arendei;*

b) declarării nulităţii acestuia;

c) pieirii bunurilor arendate;

d) rezilierii contractului;

e) în alte cazuri prevăzute de legislaţia în vigoare sau de contract.

În conformitate cu prevederile art. 14 din Legea cu privire la arenda în agricultură, nr. 198 din 15 mai 2003, contractul de arendă se reziliază:

a) prin acordul comun al părţilor contractante;

b) prin hotărâre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale specificate la alin.(3) şi (4).

În acelaşi timp, alin. (4) şi (5) din aceiaşi normă legală statuează că, *arendaşul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul când:*

a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate;

b) bunurile arendate, din motive ce nu depind de voinţa sa, au ajuns într-o stare inutilizabilă;

c) se află în incapacitate de muncă, este privat de libertate ori au survenit alte circumstanţe care fac imposibilă executarea de mai departe a contractului.

Partea contractantă care intenţionează să rezilieze contractul de arendă înştiinţează în scris partea cealaltă cu cel puţin 3 luni înainte de recoltare.

Potrivit art. 40 alin. (2) din Lege pentru punerea în aplicare a Codului civil modernizat şi modificarea unor acte legislative, *în cazul în care un act normativ, indiferent de momentul adoptării sale, face referinţă la rezilierea sau denunţarea unui contract, se consideră că referinţa este la rezoluţiunea raportului contractual.*

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

Potrivit art. 916 Cod civil, (*1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. (2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; c) ea este intenţionată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.*

Prin urmare reieşind din cadrul legal precitat se atestă că, arendaşul nu foloseşte terenurile transmise în arendă, nu achită plata pentru arendă, nu achită impozitul funciar fapt care se dovedeşte prin confirmarea nr. 02/1-38-33 din 30.01.2023 eliberată de Primăria *****, municipiului Chişinău şi Procesul-verbal de constatare a faptului nr.179a-3/23 din 2.02.2023, perfectat în conformitate cu art. 25 alin. (1) şi alin. (2) din Codul de executare, de executorul judecătoresc Vasian Nicolae.

Iar, în asemenea circumstanţe, reieşind din interpretarea sistemică a clauzelor contractuale, instanţa constată că, în şedinţă de judecată reclamanţii au dovedit existenţa

unei neexecutări esenţiale a contractului care este imputabilă pârâtului, astfel reclamanţii fiind îndreptăţiţi să solicite rezoluţiunea contractelor de arendă. Or, potrivit acordului încheiat între părţi aceştia au consimţit rezilierea contractelor de arendă la cererea uneia din părţile contractante, în legătura cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiunilor contractuale.

Cu referire la argumentele invocate de către partea pârâtă în referinţa înaintată, instanţa de judecată reţine că, nu le poate accepta şi le va respinge ca fiind neîntemeiate, or acestea sunt bazate pe interpretarea eronată a normelor de drept material aplicabile la soluţionarea cazului.

În special, instanţa învederează că, cazului nu-i sunt aplicabile art. 140 din Legea insolvabilităţii, la care face referire reprezentantul reclamantei în susţinerea poziţiei sale, deoarece reclamanţii nu au calitatea de creditori în procedura de insolvabilitate, or, nu deţin o creanţă asupra patrimoniului şi nu solicită încasarea unei datoriei rezultate din contractele de arendă.

Potrivit art. 2 din Legea insolvabilităţii, nr. 149 din 29.06.2012, *creditor* este persoană fizică sau persoană juridică deţinător al unui drept de creanţă asupra patrimoniului debitorului, care poate face dovada creanţei sale faţă de acest patrimoniu în condiţiile prezentei legi; *debitor* – orice persoană, indicată la art. 1 alin. (2), care are datorii la plata creanţelor scadente, inclusiv a creanţelor fiscale, împotriva căreia a fost depusă în instanţă de judecată o cerere de intentare a unui proces de insolvabilitate.

În conformitate cu art. 89 alin. (1) din Legea insolvabilităţii, nr. 149 din 29.06.2012, *dacă la momentul intentării procedurii de insolvabilitate un contract bilateral nu este executat în totalitate de către debitor sau de către cealaltă parte, administratorul/lichidatorul este în drept să îl execute în locul debitorului ori să ceară celeilalte părţi executarea lui atunci când consideră că executarea este în interesul masei debitoare. Dacă debitorul nu-şi îndeplineşte obligaţiile rezultate din contractul pe care administratorul/lichidatorul intenţionează să-l execute, încălcarea trebuie remediată şi cealaltă parte să fie repusă în situaţia anterioară încălcării.*

În acord cu art. 91 alin. (1) din Legea insolvabilităţii, nr. 149 din 29.06.2012, *contractele de locaţiune sau de arendă în care debitorul este locatar sau arendaş pot fi reziliate de către administrator/lichidator fără a se ţine seama de termenul pentru care au fost încheiate, ci doar de termenul legal pentru reziliere în condiţiile art. 89.*

Reieşind din cele expuse instanţa de judecată ajunge la concluzia că, acţiunea formulată de către reclamanţi este una întemeiată şi pasibilă admiterii în sensul formulat.

În conformitate cu prevederile art. 236, 238-241, 362 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de *****, *****, ***** şi ***** împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Business Protectgrup”, în proces de insolvabilitate privind rezoluţiunea contractelor de arendă a terenurilor agricole.

Se declară rezolvit contractul f/n din 1 februarie 2008, încheiat între *****, cod personal ***** şi SRL „Business Protectgrup”, succesorul în drepturi şi obligaţiile SRL „Sauron”, privind darea în arendă a terenului agricol cu numărul cadastral *****, din extravilanul comunei *****, municipiul Chişinău.

Se declară rezolvit contractul f/n din 1 februarie 2008, încheiat între *****, cod personal ***** şi SRL „Business Protectgrup”, succesorul în drepturi şi obligaţiile SRL „Sauron”, privind darea în arendă a terenului agricol cu numărul cadastral *****, din extravilanul comunei *****, municipiul Chişinău.

Se declară rezolvit contractul f/n din 1 februarie 2008, încheiat între *****, cod personal ***** şi SRL „Business Protectgrup”, succesorul în drepturi şi obligaţiile SRL

„Sauron”, privind darea în arendă a terenului agricol cu numărul cadastral ***** din extravilanul comunei *****, municipiul Chişinău.

Se declară rezolvit contractul f/n din 29 ianuarie 2010, încheiat între *****, cod personal ***** şi SRL „Business Protectgrup”, succesorul în drepturi şi obligaţiile SRL „Sauron”, privind darea în arendă a terenului agricol cu numărul cadastral 3120112.134, din extravilanul comunei *****, municipiul Chişinău.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător *Eugenia Culinca*