Dosarul nr. 2-274/2024
Nr. 2-22140295-28-2-01042024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

30 mai 2025 or. Dondușeni

Judecătoria Drochia sediul Dondușeni
Instanţa compusă din:
Judecătorul Lilia Țurcan
Grefier Svetlana Guțu
Cu participarea:
Avocatului – Dan Popușoi în interesele SRL ”Girosol Agro”, Rîmiș Nadejda, Russu Savvelii
În lipsa:
Avocatului Gheorghița Constantin în interesele SRL ”Opti Agro”, citat legal despre ziua și locul ședinței de judecată;
Avocatului – Iulian Timotin, în interesele lui Rîmiș Sergiu, citat legal despre ziua și locul ședinței de judecată;
Avocatului – Rezuș Andrei în interesele intervenientului accesoriu – Russu Victoria, citat legal despre ziua și locul ședinței de judecată
Intervenientului accesoriu - Rusu Victoria, citată legal despre ziua și locul ședinței de judecată

examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de „Girosol-Agro” împotriva SRL ”Opti - Agro”, intervenient accesoriu – Russu Victoria, privind obligarea restituirii bunurilor deposedate ilegal, interzicerea comiterii acțiunilor de tulburare ilegală a posesiei bunurilor, înlăturarea tuturor obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor de pe terenurile agricole aflate în posesia SRL ”Girosol-Agro”

Cererea reconvențională înaintată de SRL ”OPTI AGRO”, împotriva SRL ”Girosol-Agro” , Russu Savvelii, Russu Victoria, Rîmiș Nadejda, privind constatarea încălcării de către SRL ”Girosol-Agro”, Rusu Savvelii și Rîmiș Nadejda a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar al reclamantului SRL ”Opti-Agro” la procurarea bunurilor imobile - a terenurilor agricole, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”, constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savvelii, Rîmiș Nadejda și SRL ”Girosol-Agro”, constatarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare încheiat dintre Rîmiș Nadejda si SRL ”Opti Agro” și de dobîndire de către SRL ”Opti Agro” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător în condițiile stabilite de

Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii și Russu Victoria, constatarea și declararea nulității contractului de ipotecă, cît și a cheltuielilor de judecată, instanța de judecată

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

La data de 27 septembrie 2022 reclamanta SRL „Girosol-Agro” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL” Opti Agro” cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie, interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale.

În motivarea acţiunii reclamanta SRL „Girosol-Agro”, a indicat, că la data de 01.02.2022, între SRL „Girosol – Agro” în calitate de ”Arendaș” şi Russu Savvelii în calitate de ”Arendator”, au fost semnate acte juridice, contracte, prin care proprietarul Russu Savvelii, a transmis în arendă către SRL „Girosol-Agro”, terenuri agricole, în baza următoarelor acte juridice, după cum urmează:

- Potrivit Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.11/1/21 din 01.12.2021, în corespundere cu actul de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 2,63 ha terenuri cu destinație agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineț, contractul fiind înregistrat la data de 10.01.2022 în registrul Primăriei satului ***** cu nr. 6263;
- Conform Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.12/1/21 din 01.12.2021, în baza actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 7,206 ha terenuri cu destinație agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineț, contractul fiind înregistrat la data de 18.01.2022 în registrul Primăriei comunei *****;
- Conform Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.14/1/21 din 06.12.2021, potrivit actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 4,1408 ha terenuri cu destinație agricolă, amplasate în extravilanul s. ***** r-n Edineț, contractul fiind înregistrat la data de 11.12.2022 în registrul Primăriei satului Bădragii Noi cu nr. 01.
- Conform Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.13/1/21 din 01.12.2021, potrivit actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 12,0274 ha, terenuri cu destinație agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineț, contractul fiind înregistrat la data de 09.02.2022 în registrul Primăriei satului ***** cu nr. 1.

Totodată, la data de 01.02.2022, între SRL ”Girosol-Agro! În calitate de Arendaș și Rîmiș Nadejda, în calitate de ”Arendator”, proprietar al terenurilor agricole conform Hotărîrii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni, au fost semnate

contractele de arendă, prin care proprietarul Rîmiș Nadejda transmite către ”Arendașul” SRL ”Girosol-Agro” terenuri agricole, după cum urmează:

- Conform Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.01/02/22 din 01.02.2022, în baza actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 105,4067 ha terenuri cu destinaţie agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineţ, contractul fiind înregistrat la data de 02.03.2022 în registrul Primăriei satului ***** cu nr. 6287;
- Potrivit Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.02/02/22 din 01.02.2022, conform actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 103,02244 ha terenuri cu destinaţie agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineţ, contractul fiind înregistrat la data de 02.03.2022 în registrul Primăriei satului ***** cu nr. 2;
- În baza Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.03/02/22 din 01.02.2022, conform actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 115,1966 ha terenuri cu destinaţie agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineţ, contractul fiind înregistrat la data de 17.03.2022 în registrul Primăriei comunei ***** cu nr. 385;
- Corespunzător Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.04/02/22 din 01.02.2022, conform actului de predare-primire, Anexa 1 al contractului, au fost transmise în arendă 15,7391 ha terenuri cu destinaţie agricolă, amplasate în extravilanul s. *****, r-n Edineţ, contractul fiind înregistrat la data de 03.03.2022 în registrul Primăriei satului ***** cu nr. 534.

Reclamanta SRL „Girosol-Agro” invocă în cererea de chemare în judecată, că contractele de arendă au fost atașate împreună cu cererile de înregistrate, la primăriile din localitățile amplasării terenurilor arendate.

Mai mult ca atît, SRL „Girosol–Agro” a anexat la cererile sale de înregistrare a contractelor de arendă şi câte o copie certificată a Declaraţiilor de rezoluţiune expediate de proprietarii terenurilor, Russu Savvelii şi Rîmiş Nadejda, prin care au declarat rezoluțiunea tuturor contractelor de arendă semnate de Rîmiş Sergiu cu SRL „Opti – Agro”, unde Rîmiş Sergiu are calitatea de administrator statutar. Aceste acțiuni au fost întreprinse, ca rezultat a aflării despre acest impediment în momentul în care SRL „Girosol –Agro” a inițiat prima dată procedura de înregistrare a contractelor de arendă. Primind refuz verbal, pe motivul existenței contractului/contractelor de arendă între Rîmiş Sergiu şi SRL „Opti-Agro”, despre care pârțile, SRL „Girosol–Agro”, Rîmiş Nadejda şi Russu Savvelii, nu au știut, iar aflând despre existența acestuia/acestora, Rîmiş Nadejda şi Russu Savvelii au declarat rezoluțiunea unilaterală a contractelor de arendă semnate între

Rîmiş Sergiu şi SRL „Opti –Agro”, fiind aplicabil art. 737 Cod civil în coroborare cu art.735 Cod Civil (redacția de până la 01.03.2019) şi prevederile art. 17 alin.(2) a Legii nr. 198 din 15.05.2003 „Cu privire la arendă”. Consideră că procedura de rezoluțiune a fost respectată, declarațiile de rezoluțiune a contractelor de arendă între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”, semnate și expediate de proprietarul actual Russu Savvelii la 07 februarie 2022 au fost expediate la adresa juridică al SRL ”Opti-Agro”, însă acesta din urmă nu a reclamat scrisoarea, fiind întoarsă cu mențiunea ”Nereclamat”. În sensul respectării procedurii de rezoluțiune, declarația de rezoluțiune a contracetlor de arendă între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”, declarație semnată de proprietarul Rîmiș Nadejda la data de 02.03.2022, a fost expediată către pîrît la data de 03 martie 2022, aceasta fiind returnată cu mențiunea ”nereclamat”. Or, în ambele cazuri persoanele cu funcții de răspundere al SRL ”Opti-Agro”, aceasta fiind persoană juridică, primele sunt obligate să asigure recepționarea corespondenței întreprinderii.

În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, la data de 01.04.2022, proprietarii Russu Savvelii şi Rîmiş Nadejda și reclamanta SRL „Girosol-Agro”, au expediat Notificare, către SRL „Opti –Agro” prin care au solicitat de la pîrît, înlăturarea obstacolelor în exploatarea de către SRL „Girosol –Agro” a terenurilor arendate, cu prezentarea organului de conducere al SRL „Opti – Agro”, în termen de 3 zile, la sediul SRL „Girosol –Agro”, pentru a soluționa amiabil situația creată, notificare lăsată fără atenție de pârâta SRL ”Opti – Agro”, ne asigurând recepționarea corespondenței.

Reprezentanții SRL „Opti – Agro” cunoșteau despre existența contractelor de arendă semnate între SRL „Girosol –Agro” cu noii proprietari, Russu Savvelii şi Rîmiş Nadejda, acesta (SRL Opti-Agro) expediind către primării, scrisori cu solicitare de anulare a înregistrărilor contractelor de arendă semnate între noii proprietari şi SRL „Girosol –Agro”, la cererile de înregistrare fiind anexate şi Declarațiile de rezoluțiune a contractelor de arendă.

A indicat suplimentar faptul că, în perioada 2018 - prezent, contractele de arendă semnate de Rîmiș Sergiu cu SRL „Opti - Agro”, fără preț de arendă și fără acordul coproprietarului, sunt în contradicție atât cu prevederile art. 4 și 17 din Legea Nr. 198 din 15.05.2003 „Cu privire la arendă”, cât și cu prevederile art. 46 din Constituția R.M care garantează dreptul la proprietatea privată.

A reiterat poziția asupra legalității contractelor de arendă dintre SRL „Girosol Agro” și Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii menționate în speța dată, aceste relații civile fiind guvernate de prevederile Codului Civil modernizat, și anume de prevederile capitolului IX. Entitatea economică SRL „Girosol-Agro” a semnat

contracte de arendă cu Russu Savveli și Rîmiș Nadejda, fiind respectat cadrul legal, fiind efectuate toate înregistrările de rigoare. După semnarea contractului de arendă între Reclamant și proprietarii Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda și încercarea de a fi înregistrate, s-a aflat din declarațiile verbale ale responsabililor din cadrul primăriilor citate în calitate de intervenienți accesorii, că există contract/contracte de arendă cu același obiect, semnate între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro", cu titlu gratuit, fără semnătura coproprietarului de atunci - Rîmiș Nadejda, pe un termen de 5 ani.

În momentul în care au aflat despre existența contractelor de arendă, proprietarii Russu Savveli și Rîmiș Nadejda au declarat rezoluțiunea acestora, prin adresarea Declarației de rezoluțiune în temeiul articolului 735, 737 Cod Civil al RM redacția veche - pentru a nu pune posesorul de bună credință, SRL „Girosol-Agro", în dificultate.

A invocat că SRL „Girosol-Agro" se consideră posesor de bună credință a dreptului de posesie asupra bunurilor și a bunurilor propriu-zise, însă, cu părere de rău, nu îl poate exercita din cauza existenței unor anumite obstacole (aflare ilegală a pârâtului pe terenurile a căror posesie o deține SRL „Girosol-Agro"), circumstanțe generate de către pârâtului SRL „Opti-Agro", astfel consideră că conform prevederilor alin. (2) al art. 387 C. Civil al R.M în vigoare din 01.03.2019, „Posesia de bună credință încetează dacă se stinge dreptul de posesie sau, după caz, dacă față de posesor se înaintează o pretenție întemeiată". La speță, dreptul de posesie legal aparține SRL „Girosol-Agro", care este parte a contractelor de arendă semnate cu proprietarii Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii.

Deduce că SRL „Girosol-Agro", începând cu luna februarie 2022, când a aflat despre deposedarea și tulburarea posesiei din partea pârâtului, asupra bunurilor primite în arendă de reclamant de la Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii, dreptul de posesiune a fost încălcat flagrant de pârât în fiecare lună, prin blocarea activității reclamantului în folosirea bunurilor arendate (necesitatea efectuării lucrărilor agricole). Mai mult ca atât, a invocat că reclamantul suferă pierderi.

Astfel, Societatea cu răspundere limitată „Girosol –Agro", solicită:

- A obliga Societatea cu răspundere limitată "Opti – Agro" să restituie bunurile deposedate ilegal, să nu comită acțiuni de tulburele ilegală a posesiei bunurilor, cu înlăturarea tuturor obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor aflate în posesia Societății cu răspundere limitată „Girosol –Agro" după cum urmează

terenurile agricole, amplasate în extravilan **s.** ***** r-nul Edineț, cu numerele cadastrale – *****008, *****009, *****010, *****022, *****032,

*****041, *****042, *****043, *****057, *****077, *****078, *****123, *****132, *****140, *****141, *****178, *****184, *****186, *****187, *****208, *****215, *****222, *****226, *****228, *****238, *****021, *****038, *****050, *****074, *****077, *****079, *****093, *****131, *****142, *****164, *****217, *****224, *****232, *****241, *****258, *****269, *****270, *****271, *****022, *****027, *****028, *****037, *****051, *****052, *****061, *****066, *****074, *****094, *****095, *****130, *****133, *****140, *****014, *****015, *****030, *****054, *****056, *****065, *****098, *****104, *****107, *****171, *****172, *****173, *****183, *****210, *****212, *****215, *****241, *****251, *****252, *****269, *****009, *****080, *****088, *****092, *****099, *****100, *****116, *****136, *****150, *****176, *****189, *****0001, *****0017, *****0019, *****0061, *****0067, *****0068, *****0071, *****0085, *****0088, *****0128, *****0144, *****0195, *****0196, *****0197, *****0225, *****0231, *****1033, *****1089, *****1108, *****1116, *****1119, *****1169, *****1188, *****1254, *****2023, *****2057, *****2139, *****0230;

extravilan s. *** r-nul Edineț cu numerele cadastrale:** *****001, *****002, *****003, *****004, *****010, *****011, *****014, *****017, *****018, *****019, *****022, *****023, *****024, *****025, *****026, *****028, *****029, *****030, *****032, *****041, *****042, *****043, *****044, *****048, *****049, *****051, *****052, *****053, *****057, *****058, *****063, *****064, *****067, *****068, *****069, *****072, *****073, *****075, *****076, *****078, *****079, *****082, *****083, *****084, *****085, *****086, *****087, *****090, *****091, *****092, *****097, *****101, *****102, *****103, *****110, *****116, *****117, *****118, *****122, *****123, *****124, *****125, *****126, *****129, *****130, *****135, *****136, *****138, *****139, *****144, *****145, *****146, *****148, *****152, *****153, *****154, *****155, *****156, *****157, *****158, *****160, *****161, *****162, *****163, *****165, *****170, *****171, *****172, *****173, *****178, *****179, *****180, *****182, *****183, *****184, *****186, *****187, *****188, *****191, *****192, *****193, *****194, *****195, *****196, *****197, *****198, *****199, *****200, *****201, *****202, *****204, *****205, *****206, *****208, *****209, *****210, *****211, *****212, *****213, *****214, *****215, *****216, *****217, *****222, *****225, *****226, *****227, *****228, *****229, *****232, *****233, *****235, *****236, *****237,

*****238, *****239, *****247, *****248, *****251, *****252, *****254, *****255, *****256, *****257, *****258, *****259, *****260, *****261, *****263, *****265, *****267, *****268, *****060, *****062, *****063, *****064, *****065, *****066, *****067, *****068, *****069, *****012, *****036, *****060, *****074, *****080, *****093, *****164, *****220.

- **extravilan s. ***** r-nul Edineț cu numerele cadastrale:** *****001, *****003, *****004, *****015, *****067, *****079, *****086, *****087, *****088, *****089, *****090, *****091, *****092, *****093, *****101, *****104, *****110, *****111, *****114, *****117, *****124, *****125, *****136, *****139, *****140, *****141, *****142, *****144, *****145, *****146, *****147, *****148, *****154, *****158, *****007, *****009, *****017, *****018, *****028, *****100, *****109, *****110, *****123, *****051, *****092, *****104, *****108, *****113, *****183, *****219, *****220, *****221, *****056, *****134, *****168, *****104, *****118, *****142, *****154, *****210, *****211, *****216, *****228, *****236, *****237, *****248, *****251, *****252, *****312, *****378, *****401, *****402, *****405, *****406, *****407, *****408, *****414, *****417, *****418, *****419, *****420, *****421, *****432, *****434, *****438, *****439, *****444, *****449, *****582, *****583, *****591, *****736, *****737, *****752, *****778, *****049, *****264, *****404;

- **extravilan s. ***** r-nul Edineț** cu numerele cadastrale *****047, *****020, *****026, *****091, *****286, *****490, *****667, *****709, *****121, *****027, *****063, *****093, *****288, *****334;

- **extravilan s. Bădragii Noi r-nul Edineț** cu numerele cadastrale *****215, *****002, *****049.

La 12 decembrie 2022 SRL „Opti - Agro”, prin intermediul avocatului Gheorghița Constantin, a depus cerere reconvențională împotriva Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda, prin care a solicitat:

1. Constatarea încălcării de către pârâții SRL „Girosol - Agro”, Russu Savvelii, Rîmiș Nadejda, a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar a reclamantului „Opti-agro” SRL, la procurarea bunurilor imobile terenurile agricole;
2. Constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL Opti-Agro”;
3. Constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savvelii și SRL „Girosol-Agro”;

4. Constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro”;

5. Încasarea cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat și cheltuielile de asistența juridică care vor fi prezentate în cadrul examinării dosarului.

În motivarea cererii a indicat că, Respectiv, la capitolul constatării și declarării nulității contractelor/ juridice semnate de Russu Savvelii și SRL ”GIROSOL AGRO” prin prisma Hotătrîrii Judecătoriei Dondușeni și contractelor de arendă semnate de către Rîmiș Sergiu și SRL ”OPTI-AGRO” ca fiind încheiate cu încălcarea dreptului de preemțiune și pe fonul valabilității contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu cu SRL OPTI -AGRO după cum urmează.

Rezoluțiunea unilaterală a contractelor de arendă sus-menționat, pe fonul neîncrederii Reclamantului – Pîrît - SRL ”GIROSOL AGRO”, au fost încălcate grav cît prevederile legislației în vigoare atît și clauzele contractuale semnate în mod legal de către părți.

Reclamantul-pîrît SRL ”Girosol Agro”, Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda, nu au notificat în modul stabilit Pîrîtul-reclamant SRL ”OPTI AGRO” și deja după încheierea și înregistrarea și tentativa de înregistrare a contractelor în Registrul de publicitate a bunurilor imobile, a Organelor Administrației Publice Locale încălcând astfel prevederile legislației în vigoare.

SRL ”Opti-Agro” menționează că, la notificările expediate de către SRL ”Girosol Agro”, Russu Savvelii, Rîmiș Nadejda nu au fost anexate copiile de pe contractele de vînzare-cumpărare, obligația expres prevăzută de art. 1145 alin.2) al Codului Civil. Contractele în baza cărora Russu Savvelii a devenit proprietar al terenurilor agricole care au fost transmise în arendă SRL ”Girosol-Agro” prin prisma hotărîrii de partajare a averii pronunțată de Judecătoria Dondușeni”.

Prin urmare, la procurarea bunurilor imobile în litigiu și semnarea contractelor de arendă, s-a încălcat dreptul de preemțiune prevăzut de art. 1 al Codului Civil RM și ca urmare fiind oportună soluționarea litigiului pe cale amiabilă prin substituirea cumpărătorului și declararea nulității contractelor de arendă pînă la expirarea termenului contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ”OPTI AGRO”.

Astfel, constată că, prin argumentele aduse de către reprezentantul Reclamantului-Pîrît - SRL ”GIROSOL AGRO” în presupusele notificări menționate în cererea de chemare în judecată, s-a încercat de a se eschiva de la răspundere pentru dreptul încălcat, odată ce legislația civilă expres prevede procedura de înstrăinare a bunurilor la care este prescris dreptul de preemțiune.

SRL ”GIROSOL AGRO”, știa cu certitudine despre contractele de arendă valabile semnate de către Rîmiș Sergiu și SRL ”OPTI AGRO”, or, însuși Reclamanta le-a anexat la cererea de chemare în judecată, iar în cazul în care Russu Savvelii a devenit proprietar al terenurilor agricole ce sunt derivate din Hotărârea de partajare a averii pronunțate de Judecătoria Dondușeni până în prezent companiei SRL ”OPTI AGRO” nu i-a fost oferit de către Reclamanta/pîrîta - SRL ”GIROSOL AGRO” acest drept, și nici nu a fost transmisă o ofertă de vânzare, încălcind astfel prevederile legale în vigoare sus-enunțate.

Astfel, pârâții, prin semnarea acordurilor de rezoluțiune a contractelor de vânzare-cumpărare au avut doar intenția de a ascunde un alt act juridic - contractele de vînzare-cumpărare, care prin instituția dreptului de preemțiune, instituie calitatea de cumpărător al Reclamantului asupra terenurilor agricole care au fost obiect al contractelor de vânzare-cumpărare, respectiv fiind plasați în situația încălcării dreptului de proprietate a Reclamantului asupra terenurilor în cauză.

În acest sens, actul juridic simulat, implică existenta de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice. (acordul de rezoluțiune în raport cu contractele de vânzare-cumpărare).

La caz, întru susținerea poziției de constatare și declarare a nulității absolute a acordurilor de rezoluțiune a contractelor de vânzare-cumpărare, ca rezultat al constatării simulației actelor juridice, servește faptul că, după sesizarea instanței de judecată cu cererea de chemare în judecată, cu cerința de a pronunța o hotărâre judecătorească care, din data rămânerii definitive, să țină loc de act juridic prin instituția dreptului de preemțiune. Pîrîții întru evitarea și ascunderea intențiilor sale reale de a vinde terenurile în cauză au decis semnarea acordurilor de rezoluțiune, Or, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Or, anume cauza (scopul) este obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil, este acel interes pe care autorul (părțile) actului juridic caută săl satisfacă. De altfel, aceasta este o condiție de valabilitate a actului juridic.

Prin urmare, dacă contractul, fără a fi nul sau anulabil nu produce efecte, transmiterea dreptului de proprietate/restituirea dreptului de proprietate nu are efect.

În cazul de față, simulația acordurilor de rezoluțiune, manifestată prin încheierea unui act juridic civil fără intenția de a produce careva efecte juridice,

poate fi tratată în același timp și drept o fraudare a legii în sensul art. 327 Cod Civil al RM.

Prin cererea reconvențională înaintată, SRL ”Opti-Agro” solicită: Constatarea încălcării de către pîrîții SRL ”GIROSOL AGRO”, Russu Savvelii, Rîmiș Nadejda, a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar a reclamantului ”OPTI AGRO” S.R.L, la procurarea bunurilor imobile terenurile agricole; Constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune, contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ”OPTI AGRO”; Constatarea și declararea nulitătii absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savvelii și SRL ”GIROSOL AGRO”; Constatarea și declararea nulitătii absolute a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Nadejda și SRL ”GIROSOL AGRO”; Încasarea cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat și cheltuielilor de asistența juridică care vor fi prezentate în cadrul examinării dosarului**.**

Prin Încheierea din 10 mai 2024, a fost introdusă Russu Victoria, în calitate de intervenient accesoriu, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Girosol Agro” împotriva SRL „Opti-Agro” privind obligarea restituirii bunurilor, interzicerea comiterii acțiunilor de tulburare ilegală a posesiei, înlăturarea obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor de pe terenurile agricole aflate în posesia SRL ”Girosol -Agro” și cererea reconvențională înaintată de SRL „Opti-Agro” împotriva SRL ”Girosol - Agro” privind constatarea încălcării de către SRL ”Girosol - Agro”, Rusu Savvelii și Rîmiș Nadejda, a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar al SRL „Opti-Agro” la procurarea bunurilor imobile, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”, constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Rusu Savvelii, Rîmiș Nadejda și SRL ”Girosol Agro”.

La data de 16 iulie 2024, avocatul Gheorghița Constantin în interesele SRL ”Girosol Agro”, a înaintat cerere reconvențională concretizată, prin care solicită:

- Constatarea si declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ”OPTIAGRO”.

- Constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savvelii și SRL ”GIROSOL AGRO”.

- Constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Nadejda și SRL ”GIROSOL AGRO”.

- Constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată Rîmiș Nadejda și titularul dreptului de preemțiune SRL „OPTI AGRO” și de dobândire de către titular – SRL ”OPTI AGRO” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător în condițiile stabilite de persoana obligată Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii și Russu Victoria potrivit contractului de vânzare cumpărare nr.3493 din 14.07.2020.

- Constatarea și declararea nulității absolute a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr. 1-1688 din 29.09.2021.

- Încasarea cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat și cheltuielilor de asistența juridică care vor fi prezentate în cadrul examinării dosarului.

La data de 20.08.2024, avocatul Dan Păpușoi în interesele lui Rîmiș Nadejda a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Rîmiș Sergiu, intervenient accesoriu – SRL ”Opti-Agro”, în care indică că, la data de 27 septembrie 2022, SRL „Girosol-Agro” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Opti-Agro” cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale.

La data de 11 decembrie 2022, SRL „Opti-Agro” a înaintat acțiune reconvențională împotriva lui SRL „Girosol-Agro”, Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda cu privire la constatarea încălcării dreptului la preemțiune și a dreptului prioritar la procurarea bunurilor imobile, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă.

SRL „Opti-Agro” în susținerea acțiunii reconvenționale a invocat că, la procurarea bunurilor imobile de către Russu Savvelii și semnarea contractelor de arendă între Rîmiș Nadejda/Russu Savvelii, în calitate de arendatori și SRL „Girosol-Agro” în calitate de arendaș s-a încălcat dreptul de preemțiune și se impune declararea nulității contractelor de arendă menționate până la expirarea termenului contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”.

De către SRL „Opti-Agro” în acțiunea reconvențională se invocă existența unor contracte de arendă între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro” încheiate anterior contractelor de arendă între Rîmiș Nadejda/Russu Savvelii și SRL „Girosol-Agro”, iar toate contractele de arendă menționate au același obiect și anume, darea în arendă acelorași terenuri agricole.

Totodată, aceleași terenuri agricole ce constituie obiectul contractelor de arendă menționate mai sus, constituie și obiectul acțiunii inițiale depuse de SRL „Girosol-Agro” privire la înlăturarea obstacolelor și interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale.

Odată ce obiectul acțiunii reconvenționale inițiale depuse de către SRL ”Opti-Agro” împotriva Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda, constituie constatarea încălcării dreptului la preemțiune ce reiese din existența contractelor de arendă încheiate între Rîmiș Nadejda și SRL „Opti-Agro”, iar obiectul prezentei acțiuni reconvenționale constituie constatarea și declararea nulității acestor contracte de arendă, avocatul Dan Păpușoi, în interesele lui Rîmiș Nadejda, consideră că, la caz, sunt întrunite condițiile primirii acțiunii reconvenționale depuse de Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii și examinării simultane a acestora pentru soluționarea rapidă și justă a litigiilor.

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia din 26 iunie 2015, a fost desfăcută căsătoria dintre Rîmiș Sergiu și Rîmiș Nadejda.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 19 iulie 2018, s-a dispus împărțirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soții Rîmiș Nadejda și Rîmiș Sergiu în privința terenurilor agricole cu suprafața de 737, 0912 ha, *cu atribuirea în proprietate personală și individualizarea terenurilor agricole pentru fiecare soț*.

Astfel, în proprietatea personală a lui Rîmiș Nadejda au fost atribuite terenuri agricole cu suprafața totală de 368, 5006 ha în valoare de 4 411 710 lei.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3493 din 14 iulie 2020, Rîmiș Nadejda, în calitate de vânzător a transmis, iar Russu Savvelii, în calitate de cumpărător, a dobândit dreptul de proprietate a unor terenuri pe care le deținea cu drept de proprietate personală și anume, terenurile agricole din s. Brânzeni, or. Edinet cu nr. cadastrale *****203, *****244, *****185, *****149, *****319, *****002, *****215, *****049, *****140,*****263, *****128, *****107, *****104, *****020, *****021, *****013, *****109, *****065, *****219;

În satul *****, or. Edinet cu nr. cadastral *****0130, *****2035 și *****0137; în satul *****, or, Edineț cu nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 4138203399; *****040, *****084, *****743, suprafața totală 7,206 ha și în satul ***** or. Edinet cu nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049, suprafața totală 4,1408 ha.

În rest, terenurile agricole atribuite în proprietatea personală Nadejdei Rîmiș, în baza Hotărârii din 19 iulie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, au rămas în proprietatea acesteia.

Ulterior, în baza contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 11/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și a actului de predare-primire, Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș au fost transmise în arendă 2,63 ha, terenuri agricole cu nr. *****0130, *****0137 și

*****2035 amplasate s. *****, pentru o perioada 01.12.2021-01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 6263 la data de 10 ianuarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 12/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiate între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 7, 206 ha, terenuri cu nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 4138203399, *****040, *****084 și *****743, amplasate în satul *****, r-nul Edineț, pentru perioada 01.12.2021 - 01.12.2026. Contractul fiind înregistrat la data de 18 ianuarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 14/1/21 din 06 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 4,1408 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru perioada 06.12.2021 - 01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 01 la data de 11 decembrie 2022 în registrul Primăriei Bădragii Noi r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 13/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 12,0274 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale*****263, *****013, *****065, *****109, *****140, *****185, *****203, *****219, *****244, *****149, *****319, *****020, *****021, *****107, *****128 și *****104 amplasate în s. *****, r-nul Edineț, pentru perioada 01.12.2021-01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 1 la data de 09 februarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Toate terenurile agricole transmise în baza contractelor de arendă indicate la pct. 18-21, au fost dobândite în proprietate privată de către Russu Savvelii de la Rîmiș Nadejda.

Similar, Rîmiș Nadejda, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, la data de 01 februarie 2022 au încheiat contracte de arendă, prin care a transmis în arendă, terenuri agricole proprietate privată atribuite în baza hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 19 iulie 2018, după cum urmează.

Prin contractul de arendă nr. 01/02/22 din 01 februarie 2022 încheiat între RîmișNadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul

Edineț, pentru perioada de 01.02.2022-31.12.2026,cu suprafața totală 105,4067 ha, conform listei indicate la anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 6287 la data de 02 martie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă nr. 02/02/22 din 01 februarie 2022 încheiat între Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada de 01.02.2022-31.12.2026, cu suprafața totală -103,02244 ha, conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 2 la data de 02 martie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022 încheiat între Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada de 01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală 15,7391 ha, conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 385 la data de 17 martie 2022 în registrul Primăriei ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022, încheiat între Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada de 01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală -115,1966 ha, conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 534 la data de 03 martie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

În rezultat, SRL „Girosol-Agro", după înregistrarea contractelor de arendă, a fost informată de către reprezentanții organelor locale că, aferente terenurilor ce constituie obiectul contractelor de arendă ale SRL „Girosol-Agro" deja au fost înregistrate anterior contracte de arendă de către SRL „Opti-Agro", ultimei fiindu-le transmise de către Rîmiș Sergiu, acesta fiind și administratorul SRL „Opti-Agro".

Respectiv, la moment, sunt înregistrate în privința acelorași terenuri, contracte de arendă de către subiecți diferiți, pe de o parte contractele de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro", pe de altă parte, contractele de arendă încheiate între Russu Savvelii/Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro".

Acest fapt se datorează, încheierii contractelor de arendă între Rîmiș Sergiu și SRL "Opti-Agro", în persoana administratorului Rîmiș Sergiu cu rea-credință, contrar normelor imperative prevăzute de lege ce atrage nulitatea absolută a acestor contracte de arendă.

Obiectul pretenției privind declararea nulității absolute a actelor juridice constituie:

- Contractul de arendă nr. 48 din 26 septembrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- Contractul de arendă nr. 131 din 28 ianuarie 2019, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- Contractul de arendă nr. 5744 din 26 octombrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- Contractul de arendă, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

Avocatul Dan Păpușoi în interesele Rîmiș Nadejda, în cerere invocă că, la 26 iunie 2015, în baza hotărîrii Judecătoriei Drochia, a fost desfăcută căsătoria dintre Rîmiș Sergiu și Rîmiș Nadejda. Aceștea nu duceau un trai comun, nu își asumau drepturi și obligații comune în interesul familiei, însă datorită nepartajării bunurilor proprietate comună în devălmășie la momentul desfacerii căsătoriei, toate bunurile dobândite în timpul căsătoriei, inclusiv și terenurile litigioase au continuat să fie bunuri proprietate comună în devălmășie.

Ulterior, după desfacerea căsătoriei, începând cu anul 2016, părțile au inițiat unul împotriva altuia un șir de litigii, inclusiv cu privire la partajarea averii, iar cu privire la terenurile agricole dobândite în timpul căsătoriei. La data de 11 septembrie 2017, Rîmiș Nadejda a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Rîmiș Sergiu.

Prin hotărârea din 19 iulie 2018 emisă de Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni, s-a dispus împărțirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soții Rîmiș Nadejda și Rîmiș Sergiu în privința terenurilor agricole cu suprafața de 737, 0912 ha, cu atribuirea în proprietate personală și individualizarea terenurilor agricole pentru fiecare soț.

Astfel, imediat după emiterea hotărârii primei instanțe din 19 iulie 2018, cu rea- credință și contrar normelor imperative prevăzute de lege, Rîmiș Sergiu a încheiat contractele de arendă nr. 48 din 26 septembrie 2018; nr. 5754 din 26 octombrie 2018 și nr. 131 din 28 ianuarie 2019 și actul de predare-primire, înregistrate la organele locale respective, fără acordul co-proprietarului devălmaș la momentul semnării contractelor și proprietar exclusiv ulterior al terenurilor agricole atribuite prin hotărârea din 19 iulie 2018, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 09 octombrie 2019, în urma emiterii încheierii din 09 octombrie 2019 a Curții Supreme de Justiție.

Decizia instanței de apel pe marginea acestui caz, când hotărârea din 19 iulie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni a dobândit caracter executoriu, a fost emisă la data de 26 februarie 2019, iar ultimul contract de arendă cu nr. 131 a fost

încheiat la 28 ianuarie 2019, deci cu mai puțin de o lună până la emiterea deciziei de către instanța de apel.

Suplimentar, menționează că, Rîmiș Sergiu, care a transmis în arendă terenurile ce aparțin lui Rîmiș Nadejda către SRL „Opti-Agro" este și administratorul SRL „Opti-Agro".

Deci, Rîmiș Nadejda, în calitate de coproprietar, la momentul semnării contractelor arendă, și începând cu anul 2019 drept proprietar exclusiv a terenurilor litigioase, nici nu a știut despre existența contractelor de arendă și nu a putut utiliza propriile terenuri, nu a beneficiat de plata arendei percepută de către Rîmiș Sergiu, odată ce a încheiat personal contractele de arendă, fără acordul lui Rîmiș Nadejda și personal, prin intermediul propriei companii, exploatează până în prezent terenurile lui Rîmiș Nadejda, ultima neavând nici posesia terenurilor și nici o plată pentru arenda achitată de către SRL "Opti-Agro" către Rîmiș Sergiu, ceia ce este vădit inechitabil.

Mai mult, despre viciul de consimțământ la momentul încheierii contractelor de arendă rezultate din lipsa acordului coproprietarului Rîmiș Nadejda, a fost informat însuși SRL „Opti-Agro", în urma interpelărilor proprii față de primăriile respective.

Astfel, la interpelarea SRL „Opti-Agro" cu nr. 270 din 20 aprilie 2022 adresată Primăriei s. ***** r-nul Edineț, organul local prin răspunsul nr. 62/02-1-37 din 27 aprilie 2022 a informat reprezentantul SRL „Opti-Agro" că, „Rîmis Sergiu nu avea dreptul, fără acordul lui Rămiș Nadejda și fără un contract de subarendă, să transmită terenurile agricole companiei SRL "Opti Agro".

Similar, prin răspunsul Primăriei com. ***** nr. 104 din 04 mai 2022, organul local a informat reprezentatul SRL „Opti-Agro" că, „conform art. 921 alin. (1) Cod civil, dna Rîmiș Nadejda se consideră parte îndreptățită, conform hotărârii din 19 iulie 2018, însă nu figurează ca parte contractantă în contractul de arendă cu nr. de înregistrare 48 din 26.09.2018, dumneaei fiind, totuși, proprietar în devălmășie cu dl. Rîmiș Sergiu".

La fel, prin răspunsul nr. 167 din 11 mai 2022 eliberat de către Primăria s. ***** r-nul Edineț, către reprezentantul SRL „Opti-Agro", ultimii au fost informați că, „... doamna Rîmis Nadejda se consideră îndreptățită conform hotărârii nr. 2-559/2017 din 19.07.2018, însă nu figurează ca parte contractantă în contractul de arendă sub nr. 131 din 28.01.2019, dumneaei fiind proprietar în devălmășie cu Rîmiș Sergiu".

Respectiv, la momentul încheierii contractelor de arendă ce constituie obiectul prezentei acțiuni, au fost încălcate normele imperative prevăzute de legea specială ce atrage nulitatea absolută a acestor contracte de arendă.

Consideră că, este necesar de a constata și declara nule prezentele contracte de arendă/actele de predare și anexele la acestea, or din cauza acestora în cumul cu comportamentul de rea-credință a lui Rîmiș Sergiu, deși termenul tuturor contractelor de arendă au expirat în anul 2023, acesta consideră iarăși abuziv că, este îndreptățit la transmiterea prioritară în arendă pentru un nou termen a terenurilor agricole contrar voinței proprietarului, respectiv deja contractele din punctul de vedere a lui Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro" au fost prelungite tăcit încă pentru 1 (un) an, adică pentru anul 2024 și acest fapt va genera litigii numeroase și pe viitor.

Avocatul Dan Păpușoi, în interesele reclamantei Rîmiș Nadejda, menționează că, ca efect al încheierii contractelor de arendă contrar normelor prevăzute de lege, Rîmiș Nadejda este îndreptățită la repararea propriul prejudiciu cauzat ca efect al încheierii acestor contracte de arendă, cât și deposedării ilegale a SRL „Girosol- Agro" de terenurile agricole, precum și al profitului ratat ca urmare al încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege.

La caz, Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar al terenurilor agricole enumerate la pct. 24-27 din prezenta acțiune, în urma încheierii contractelor de arendă cu SRL "Girosol-Agro", în calitate de arendaș, a fost în imposibilitate de a administra propriile terenuri agricole și a le transmite real arendașului, deci de a executa contractele de arendă indicate și posibilitatea exploatării reale a acestor terenuri de către SRL „Girosol-Agro". Respectiv, din cauza imposibilității de a poseda real terenurile agricole de către SRL "Girosol-Agro" din cauza acțiunilor ilegale ale lui Rîmiș Sergiu, Rîmiș Nadejda pe toată perioada începând cu încheierea contractelor de arendă până în prezent, a fost în imposibilitate de a obține profit real de pe urma executării acestor contracte de arendă sub forma perceperii arendei de la SRL „Girosol-Agro".

La caz, prin contractul de arendă nr. 01/02/22 din 01 februarie 2022 - (conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract), Rîmiș Nadejda a transmis, iar SRL „Girosol-Agro" a recepționat terenuri agricole amplasate în s. *****, or. Edineț. pentru perioada 01.02.2022-31.12.2026, suprafața totală **105.4067 ha**, iar conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit de părți - 220 dolari USD/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 75 973.68

dolari USD, calculat după cum urmează: 105, 4067 ha x 220 dolari USD = 23,189.47 dolari USD anual, unde 1 lună ar constitui - 1,932.45 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 1,932.45 dolari USD = 75 973.68 dolari USD.

La fel, prin contractul de arendă nr. 02/02/22 din 01 februarie 2022, Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar, a transmis către SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș - terenuri agricole (conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract) amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada 01.02.2022-31.12.2026, suprafața totală -103,02244 ha, unde conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit - 220 dolari USD per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 56 662.34 dolari USD, calculat după cum urmează: 103, 02244 ha x 220 dolari USD = 22 664.93 dolari SD/anual, unde 1 lună ar constitui -1,888.74 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 1,888.74 dolari USD = 56 662.34 dolari USD.

Similar, prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022, Rîmiș Nadejda a transmis, iar SRL „Girosol-Agro" a recepționat - terenuri agricole (conform listei indicate în anexa nr. 1) amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada 01.02.2022 – 31.12.2026, suprafața totală 15, 7391 ha, unde conform pct. 5 din contract s-a stabilit prețul arendei - 220 dolari USD/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 8 656.50 dolari USD, calculat după cum urmează: 15, 7391 ha x 220 dolari USD = 3 462.602 dolari VSD/anual, unde 1 lună ar constitui - 288.55 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 288.55 dolari USD = 8 656.50 dolari USD.

În final, prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022, Rîmiș Nadejda a transmis, iar SRL „Girosol-Agro", a recepționat în arendă terenuri agricole (conform listei indicate in anexa nr. 1) amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada 01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală -115,1966 ha, unde conform pct. 5 din contract părțile au stabilit prețul arendei în mărime de 220 dolari USD/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 63 358.12 dolari USD, calculat după cum urmează: 115, 1966 ha x 220 dolari USD = 25 343.25 dolari USD anual, unde 1 lună ar constitui - 2111.93 dolari USD, iar

perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 1111.93 dolari USD = 63 358.12 dolari USD.

Profitul ratat real de către Rîmiș Nadejda în legătură cu imposibilitatea perceperii plății arendei pentru toate terenurile agricole ce îi aparțin cu drept de proprietate, constituie în total suma de **204 650.64 dolari USD.**

Deci, contractele de arendă menționate mai sus, care au fost depuse spre înregistrare către organele locale reprezintă contracte care demonstrează nu doar intenția lui Rîmiș Nadejda de a da în arendă terenurile agricole către SRL „Girosol-Agro", dar și încheierea reală a contractelor de arendă și transmiterea reală a acestor terenuri agricole către SRL "Girosol-Agro",cât și imposibilitatea până în prezent a exploatării acestora de către SRL "Girosol-Agro", pentru ce și SRL „Girosol-Agro" a depus acțiunea inițială cu privire la restituirea terenurilor din posesia ilegală a lui SRL „Opti-Agro".

Din cauza acțiunilor ilegale și cu rea-credință ale lui Rîmiș Sergiu manifestate prin încheierea contractelor de arendă cu sine însuși, contrar normelor imperative, a lipsit-o pe Rîmiș Nadejda de posibilitatea reală de a obținute profit sub forma plății arendei ce urma a fi percepută de la SRL „Girosol-Agro", aferent propriilor terenuri ce îi aparține cu drept de proprietate.

Deci, Rîmiș Nadejda a suferit un prejudiciu material real și nu unul iluzoriu. Ultima având posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, în a obține plata arendei pentru transmiterea în arendă a propriilor terenuri agricole către SRL „Girosol-Agro", iar prețul arendei fiind unul conform prețului de pe piața agricolă în regiunea respectivă.

Avocatul Dan Păpușoi, în interesele reclamantei Rîmiș Nadejda, prin cererea reconvențională înaintată la data de 20.08.2024, solicită:

Constatarea și declararea nulității absolute a: contractului de arendă nr. 48 din 26 septembrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro"; Contractului de arendă nr. 131 din 28 ianuarie 2019, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro"; Contractului de arendă nr. 5744 din 26 octombrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro"; Contractului de arendă, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro";

Încasarea de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Rîmiș Nadejda a prejudiciului material sub forma profitului ratat suportat în mărime de 204 50.64 dolari USD.

Încasarea de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Rîmiș Nadejda a cheltuielilor le judecată formate din taxa de stat în mărime de 87 378, 27 lei și 250 lei, în total 87 628, 26 lei.

La data de 20.08.2024, avocatul Dan Păpușoi în interesele reclamantului Russu Savvelii a depus cerere reconvențională cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea cererii, avocatul invocă că, la data de 27 septembrie 2022, SRL „Girosol-Agro" a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Opti-Agro" cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale.

La data de 11 decembrie 2022, SRL „Opti-Agro" a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Girosol-Agro", Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda cu privire la constatarea încălcării dreptului la preemțiune și a dreptului prioritar la procurarea bunurilor imobile, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă.

SRL „Opti-Agro" în susținerea acțiunii reconvenționale a invocat că, la procurarea bunurilor imobile de către Russu Savvelii și semnarea contractelor de arendă între Rîmiș Nadejda/Russu Savvelii, în calitate de arendatori și SRL „Girosol- Agro" în calitate de arendaș s-a încălcat dreptul de preemțiune și se impune declararea nulității contractelor de arendă menționate până la expirarea termenului contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro".

În esență, de către SRL „Opti-Agro" în acțiunea reconvențională se invocă existența unor contracte de arendă dintre Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro", încheiate anterior contractelor de arendă între Rîmiș Nadejda/Russu Savvelii și SRL „Girosol-Agro", iar toate contractele de arendă menționate au același obiect și anume, darea în arendă a acelorași terenuri agricole. Tot odată, aceleași terenuri agricole ce constituie obiectul contractelor de arendă menționate mai sus, constituie și obiectul acțiunii inițiale depuse de SRL „Girosol-Agro" cu privire la înlăturarea obstacolelor și interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale.

Consideră că, odată ce obiectul acțiunii inițiale depuse de către SRL „Girosol-Agro" împotriva SRL „Opti-Agro", constituie constatarea deposedării ilegale de aceste terenuri, cât și faptul că Rîmiș Nadejda a depus acțiunea reconvențională cu privire la constatarea nulității absolute a contractelor de arendă, pentru soluționarea rapidă și justă a litigiilor, se impune primirea în procedură a prezentei acțiune pentru judecarea lor similară.

Obiectul prezentei acțiuni constituie anume, repararea prejudiciului material cauzat lui Russu Savvelii sub forma profitului ratat ce urma a fi încasat de la SRL „Girosol-Agro" : cu titlu de plată a arendei, ca efect al imposibilității înregistrării contractelor de arendă și executării acestora pentru toată perioada valabilității acestuia, după cum urmează.

Prin hotărârea din 26 iunie 2015 a Judecătoriei Drochia, a fost desfăcută căsătoria dintre Rîmiș Sergiu și Rîmiș Nadejda, iar prin hotărârea din 19 iulie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, s-a dispus împărțirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soții Rîmiș Nadejda și Rîmiș Sergiu în privința terenurilor agricole cu suprafața de 737,0912 ha, cu atribuirea în proprietate personală și individualizarea terenurilor agricole pentru fiecare soț.

Astfel, în proprietatea personală a lui Rîmiș Nadejda au fost atribuite terenuri agricole cu suprafața totală de 368, 5006 ha în valoare de 4 411 710 lei.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3493 din 14 iulie 2020, Rîmiș Nadejda, în calitate de vânzător și Russu Savvelii, în calitate de cumpărător, Rîmiș Nadejda a transmis, iar Russu Savvelii a dobândit dreptul de proprietate a unor terenuri din cele enumerate mai sus, după cum urmează:

- s. Brânzeni, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****203, *****244, *****185, *****149, *****319, *****002, *****215, *****049, *****140,*****263, *****128, *****107, *****104, *****020, *****021, *****013, *****109, *****065, *****219, cu suprafața totală 12, 0274 ha.

- s. *****, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****0130, *****2035 și *****0137, cu suprafața totală 2, 63 ha.

- s. *****, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 4138203399, *****040, *****084, *****743, cu suprafața totală 7, 206 ha.

- s. Badragenii Noi, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****215, *****002 și X116111049, suprafața totală 4,1408 ha.

În rest, terenurile agricole atribuite în proprietatea personală Nadejdei Rîmiș, în baza hotărârii din 19 iulie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, au rămas în proprietatea acesteia.

Ulterior, în baza contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 11/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și a actului de predare-primire, Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș au fost transmise în arendă 2,63 ha, terenuri agricole cu nr. *****0130, *****0137 și *****2035 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru o perioada 01.12.2021-01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 6262 la data de 10 ianuarie 2022 în registrul Primăriei s, ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 12/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiate între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 7, 206 ha, terenuri cu nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 4138203399, *****040, *****084 și *****743, amplasate în satul

*****, r-nul Edineț, pentru perioada 01.12.2021 - 01.12.2026. Contractul fiind înregistrat la data de 18 ianuarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 14/1/21 din 06 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 4,1408 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru perioada 06.12.2021 - 01.12.2026. Contractul fiin înregistrat cu nr. 01 la data de 11 decembrie 2022 în registrul Primăriei Bădragii Noi r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 13/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 12,0274 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale*****263, *****013, *****065, *****109, *****140, *****185, *****203, *****219, *****244, *****149, *****319, *****020, *****021, *****107, *****128 și *****104 amplasate în s. *****, r-nul Edineț Edineț, pentru perioada 01.12.2021-01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 1 la data de 09 februarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Toate terenurile agricole transmise în baza contractelor de arendă indicate au fost dobândite în proprietate privată de către Russu Savvelii de la Rîmiș Nadejda.

În rezultat, SRL „Girosol-Agro", după înregistrarea contractelor de arendă în ordinea prevăzută mai sus, a fost informată de către reprezentanții organelor locale că, aferent terenurilor ce constituie obiectul contractelor de arendă ale SRL „Girosol-Agro" deja au fost înregistrate anterior contracte de arendă de către SRL „Opti-Agro", ultimei fiindu-le transmise de către Rîmiș Sergiu, acesta fiind și administratorul SRL „Opti-Agro".

Respectiv, la moment, sunt înregistrate în privința acelorași terenuri, contracte de arendă de către subiecți diferiți, pe de o parte contractele de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro", pe de altă parte, contractele de arendă încheiate între Russu Savvelii/Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro".

Atât SRL „Girosol-Agro" a depus acțiunea inițială cu privire la constatarea deposedării ilegale a terenurilor aflate în posesia ilegală la SRL "Opti-Agro", cât și acțiunea reconvențională depusă de Rîmiș Nadejda împotriva lui Rîmiș Sergiu cu privire la constatarea nulității absolute a contractelor de arendă încheiate ilegal între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro".

Astfel, ca efect al încheierii între Rîmiș Sergiu cu SRL „Opti-Agro” a contractelor de arendă, care sunt lovite de nulitate absolută odată ce au fost încheiate contrar normelor imperative prevăzute de lege, Russu Savvelii a suferit un prejudiciu, în calitate de terț.

Ca efect al constatării nulității absolute a contractelor de arendă din acțiunea reconvențională depusă de Rîmiș Nadejda împotriva Rîmiș Sergiu, potrivit art. 219 alin. (3) din Codul civil (în redacția până la 01 martie - 19), partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

La caz, Russu Savvelii în calitate de proprietar al terenurilor agricole amplasate în s. *****, *****, Bădragii Noi și ***** din r-nul Edineț, în urma încheierii contractelor de arendă, în calitate de proprietar cu SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, a fost în imposibilitate de a administra propriile terenuri agricole, de a executa contractele de arendă și posibilitatea exploatării reale a acestor terenuri de către SRL „Girosol-Agro”, respectiv, din cauza imposibilității de a poseda real terenurile agricole de către SRL ”Girosol-Agro” din cauza acțiunilor ilegale ale lui Rîmiș Sergiu, Russu Savvelii pe toată perioada, începând cu încheierea contractelor de arendă până în prezent, a fost în imposibilitate de a obține profit real de pe urma executării acestor contracte de arendă de la SRL „Girosol-Agro” sub forma arendei neachitate de către SRL „Girosol-Agro” în beneficiul lui Russu Savvelii.

Astfel, în baza contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 11/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și a actului de predare-primire, Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol- Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 2,63 ha, terenuri agricole cu nr. *****0130, *****0137 și *****2035 amplasate în s. *****, pentru o perioada 01.12.2021-01.12.2026, suprafața totală de 2, 63 ha. Conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit 2000 lei/per hectar.

Respectiv, profîtul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 14 026.66 lei, calculat după cum urmează: 2,63 ha x 2000 lei = 5,260 lei/anual, unde 1 lună ar constitui - 438.33 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (01.12.2021-01.08.2024), astfel 32 luni x 438,33 lei = 14 026.66 lei.

La fel, prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 12/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiate între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 7,206 ha, terenuri cu nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 2138203399, *****040, *****084 și *****743, amplasate

în satul *****, r-nul Edineț, pentru perioada 01.12.2021 - 01.12.2026, suprafața totală de 7, 206 ha, iar conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stipulat - 2000 lei/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 38 432 lei, calculat după cum urmează: 7, 206 ha x 2000 lei = 14,412 lei/anual, unde 1 lună ar constitui – 1,201 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (01.12.2021- 01.08.2024), astfel 32 luni x 1,201 lei = 38 432 lei.

Similar, prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 14/1/21 din 06 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvlii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 4,1408 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru perioada 06.12.2021 – 01.12.2026, conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit - 4000 lei/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 44 168.32 lei, calculat după cum urmează: 4, 1408 ha x 2000 lei = 16 563.2 lei/anual, unde 1 lună ar constitui - 1 380.26 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (06.12.2021-01.08.2024), astfel 32 luni x 1,380.26 lei = 44 168.32 lei.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 13/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 12,0274 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale*****263, *****013, *****065, *****109, *****140, *****185, *****203, *****219, *****244, *****149, *****319, *****020, *****021, *****107, *****128 și *****104 amplasate în s. *****, r-nul Edineț, pentru perioada 12.2021-01.12.2026, iar conform pct. 5 din contract s-a fixat prețul arendei 4000 per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 128 292.26 lei, calculat după ~ urmează: 12, 0274 ha x 2000 lei = 48 109.6 lei/anual, unde 1 lună ar constitui - 4 009.13 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (01.12.2021-01.08.2024), astfel 32 luni x 4 009.13 lei = 128 2.26 lei.

Deci, profitul ratat real de către Russu Savvelii în legătură cu imposibilitatea perceperii plății arendei pe toate terenurile agricole ce îi aparține cu drept de proprietate, cum a fost descris, constituie în total 224 919.24 lei.

În acest sens, avocatul Dan Papușoi în interesele reclamantului Russu Savvelii, consideră că, pretenția cu privire la încasarea profitului ratat este una întemeiată, a demonstrat că suma solicitată cu titlu de profit ratat, reprezintă câștigul real pe care nu l-a realizat Russu Savvelii din cauza acțiunilor ilegale ale lui Rîmiș Sergiu, fiind beneficiul pe care trebuia în mod normal să îl obțină.

Calculând profitul ratat, a probat realitatea acestui venit și faptul că Russu Savvelii avea real să îl obțină în cazul în care nu avea să fie deposedat ilegal de SRL „Girosol-Agro”, în special în cazul neîncheierii de către Rîmiș Sergiu a contractelor de arendă lovite de nulitate absolută ce au ca obiect terenurile agricole ce aparțin cu drept de proprietate lui Russu Savvelii.

Deci, contractele de arendă menționate mai sus, care au fost depuse spre înregistrare către organele locale, demonstrează nu doar intenția lui Russu Savvelii de a da în arendă terenurile agricole către SRL „Girosol-Agro”, dar încheierea contractelor de arendă și transmiterea reală a acestor terenuri agricole către SRL ”Girosol-Agro” și imposibilitatea până în prezent a exploatării acestora, pentru ce și SRL „Girosol-Agro” a depus acțiunea inițială cu privire la restituirea terenurilor din posesia ilegală a lui SRL „Opti-Agro”.

La caz, din cauza acțiunilor ilegale ale lui Rîmiș Sergiu manifestate prin încheierea contractelor de arendă cu sine însuși, contrar normelor imperative, a lipsit pe Russu Savvelii de posibilitatea reală de a obținute profit sub forma plății arendei ce urma a fi percepută de la SRL „Girosol-Agro”. Deci, Russu Savvelii a suferit un prejudiciu material real și nu unul iluzoriu, Russu Savvelii având posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, de a obține plata arendei pentru transmiterea în arendă a propriilor terenuri agricole către SRL „Girosol-Agro”, iar prețul arendei fiind unul conform prețului de pe piața agricole în regiunea respectivă.

Prin cererea înaintată avocatul Dan Păpușoi în interesele reclamantului Russu Savvelii solicită: Încasarea de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Russu Savvelii a prejudiciul material în mărime de 224 919.24 lei. Încasarea de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Russu Savvelii a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 7297.55 lei.

La data de 03.12.2024, avocatul Dan Păpușoi în interesele SRL ”Girosol-Agro” a înaintat cerere cu privire la micșorarea pretențiilor din acțiune. În motivarea cererii, a invocat că, la data de 27 septembrie 2022, SRL „Girosol-Agro” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Opti-Agro”, prin care a solicitat obligarea SRL „Opti-Agro” să restituie bunurile deposedate ilegal, să nu comită acțiuni de tulburare ilegală a posesiei bunurilor, cu înlăturarea tuturor

obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor aflate pe terenurile aflate în posesia SRL „Girosol-Agro”. Astfel, în cererea de chemare în judecată s-a indicat cu trimitere la numere cadastrale terenurile aflate în posesie și folosință ilegală la SRL „Opti Agro” în s. *****, *****, *****, ***** și ***** r-nul Edineț.

Astfel, după depunerea cererii de chemare în judecată și expirarea termenului contractului de arendă ilegal încheiat între SRL „Opti-Agro” și Rîmiș Sergiu, între SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendator și SRL „Albenii Agro”, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de subarendă, prin care arendatorul a transmis terenurile agricole cu suprafața totală de 34,8340 ha cu numerele cadastrale *****086; *****087; *****088; *****089; *****090; *****091; *****092; *****093; *****101; *****104; *****110; *****111; *****114.

Aceste terenuri, de facto au fost predate în posesie și folosință la 14 octombrie 2024. Despre acest fapt a fost informată și SRL „Opti Agro” prin informația nr. 68 din 01.11.2024 eliberată de Primăria com. *****, r-nul Edineț la cererea avocatului Constantin Gheorghița.

Respectiv, ținând cont că, obiectul acțiunii SRL „Girosol-Agro” dedusă judecății reprezintă restituirea bunurile deposedate ilegal, să nu comită acțiuni de tulburare ilegală a posesiei bunurilor, cu înlăturarea tuturor obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor aflate pe terenurile aflate în posesia SRL „Girosol-Agro”, informează instanța că, SRL „Girosol-Agro” la 14 octombrie 2024 i s-a transmis parțial terenurile indicate mai sus.

Deci, la caz, începând cu 14 octombrie 2024, SRL „Girosol-Agro” a recepționat terenurile agricole indicate care au fost deținute și utilizate ilegal de către SRL „Opti-Agro” pe perioada 18.01.2022-14.10.2024, fapt indicat expres în informația nr. 68 din 01.11.2024 eliberată de Primăria com. *****, r-nul Edineț la cererea avocatului Constantin Gheorghița, ce impune micșorarea pretențiilor.

Prin cererea înaintată avocatul Dan Păpușoi în interesele reclamantului SRL ”Girosol-Agro” solicită: Micșorarea pretențiilor, prin renunțarea la pretenția în partea obligării SRL „Opti-Agro” la restituirea terenurilor agricole, să nu comită acțiuni de tulburare a posesiei acestor bunuri, înlăturarea tuturor obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor aflate pe terenurile SRL „Girosol-Agro”, în partea terenurilor agricole amplasate în extravilan, com. ***** -*****086; *****087; *****088; *****089; *****090; *****091; *****092; *****093; *****101; *****104; *****110; *****111; *****114. În rest, mențin pretențiile indicate în cererea de chemare în judecată din 27 septembrie 2022.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată:

În cadrul ședinței de judecată, avocatul Dan Păpușoi în interesele reclamanților SRL ,,Girosol-Agro,, , Rusu Savelii și Rîmiș Nadejda, a susținut integral cererile înaintate a solicitat admiterea integrală a acestora pe motivele invocate în cerere.

Suplimentar a declarat că, la 26.06.2015 prin hotărârea judecătorească a fost desfăcută căsătoria între Rîmiș Sergiu și Rîmiș Nadejda.

Prin hotărîrea din 19.07.2018 s-a dispus partajarea averii comune acesteia, cel mai important că, s-a dispus atribuirea în proprietate personală, deci în proprietate privată a unor bunuri individualizate pe cote-părți, dar bunuri cu numere cadastrale, bunuri imobile separate.

Respectiv, în cererea de chemare în judecată, au fost enumerate terenurile agricole, fiind arătate amplasarea, numerele cadastrale, pentru a fi individualizate și extrase din registrul bunurilor imobile care atestă proprietatea privată a lui Rîmiș Nadejda ca efect a partajului prin hotărârea judecătorească.

După partajarea averii, o parte din terenuri care au fost individualizate în cererea de chemare în judecată, de către Rîmiș Nadejda, au fost înstrăinate prin contractul de vânzare-cumpărare, înregistrate în registrul bunurilor către reclamantul Rusu Savvelii, iar o altă parte le-a reținut în proprietate personală.

În cererea de chemare în judecată, individualizat s-au arătat, contractele de vânzare-cumpărare; care au fost terenurile care au devenit proprietate lui Russu Savvelii și care au rămas în proprietatea lui Rîmiș Nadejda.

Ulterior, după încheierea acestor contracte de vânzare-cumpărare, atît Russu Savvelii, cît și Rîmiș Nadejda au încheiat contracte de arendă, în care au stabilit plata arendei pentru aceștia în favoarea SRL ,,Girosol-Agro,, La fel, contractele de arendă, sunt indicate în detaliu în cererea de chemare în judecată. Contractele de arendă au fost înregistrate în Primăriile respective, însă ulterior, după înregistrare, aceștia au fost anunțați de către toate Primăriile precum că, anterior depunerii și înregistrării contractelor de arendă, similar pe aceleiași temeiuri, Rîmiș Sergiu a încheiat contracte de arendă cu SRL ,,Opti-Agro,, al cărui administrator și fondator este.

Respectiv, aceasta și este obiectul acțiunii reconvenționale înaintată de către Rîmiș Nadejda privind declararea nulității absolute a acestor contracte de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu și SRL ,, Opti-Agro,,. Nulitatea absolută a acestora este întemeiată în temeiul art. 220 alin. (1) Cod Civil, redacția veche pînă la 03.03.2019, odată cu contractele au fost încheiate sub prevederea legii vechi în colaborare.

Pretenția privind declararea nulității absolute a contractelor de arendă a fost bazată și pe prevederilor Legii cu privire în agricultură în redacția pînă la 19.07.2018, care era în vigoare la momentul încheierii contractelor de arendă.

Art. 6 alin. 3 din Legea cu privire la arenda în agricultură, sunt stipulate expres datele care urmează a fi indicate în mod obligatoriu în contractul de arendă a bunului agricol, adică, dacă punem părțile contractuale, este obligatoriu de indicat domiciliul la sediul acestora. Iar art. 5 din Legea citată, reglementează dreptul de proprietate asupra bunurilor agricole date în arendă unde este reglementat expres modul de exprimare a consimțământului de către proprietarii bunurilor imobile. Or, la momentul încheierii contractului de arendă, era deja pronunțată hotărârea primei instanțe privind partajarea bunurilor imobile. Primul contract de arendă încheiat de către Rîmiș Sergiu a fost cu o lună înainte până la pronunțarea Deciziei Curții de Apel prin care s-a menținut hotărârea primei instanțe. Deci, în intervalul dintre pronunțarea hotărârii primei instanțe și Decizia Curții de Apel au fost încheiate cu rea credință aceste contracte de arendă.

Rîmiș Sergiu, ținînd cont și știind că, hotărârea primei instanțe privind partajarea averii, nu era definitivă și irevocabilă, cu o lună înainte de a fi pronunțată Decizia Curții de Apel, prin care s-a menținut hotărârea primei instanțe și urmează Rîmiș Nadejda să devină proprietara exclusivă a terenurilor interesate, acesta sub pretextul ca fiind în proprietate în devălmășie neautorizată a și încheiat aceste contracte de arendă.

Legea cu privire la agricultură la alin. 6, alin. 3 prevede expres că modul de exprimare a consimțământului de către proprietarul bunurilor comune, adică în devălmășie în cazul cînd nu sînt determinate cote-părți, respectiv este indicat la art. 5 alin. 3 că, la contractul de arendă a bunurilor agricole comune se anexează lista tuturor cotașilor, legea indică expres să indice toți coproprietarii cu semnătura celui ce a acceptat condițiile contractului.

Respectiv fără consimțământul lui Rîmiș Nadejda acesta a încheiat cu rea credință și a indicat contextul, ca să indice cu certitudine că, a fost pentru a anticipa în sine hotărârea primei instanțe, respectiv norma imperativă încălcată cu trimitere la art. 229 alin. 1 Cod Civil, art. 6 alin. 3 lit. a), art. 5 alin. 3) din Legea cu privire la agricultură.

Art. 6 alin. 6 din Legea cu privire la agricultură indică expres: neincluderea contractului de arendă a unei clauze esențiale, cum am zis anterior atrage nulitatea acesteia.

Și în continuare, avocatul s-a expus privind lipsa acordului coproprietarului Rîmiș Nadejda. Acest fapt se probează expres prin probele obținute însuși de la

Primăriile respective, care au un conținut absolut similar la toate Primăriile. Și anume acestea au fost date la interpelarea SRL ,,Opti-Agro,, nu a reclamanților.

Încă în 20.04.2022, la interpelarea nr. 270 din 20.04.2022, Primăria ***** r-nul Edineț, a informat reprezentantul SRL ,,Opti-Agro,, precum că, Rîmiș Sergiu nu avea dreptul fără acordul lui Rîmiș Nadejda fără un contract de subarendă să transmită terenul agricol Companiei SRL ,,Opti-Agro,,.

Răspunsuri cu conținut similar sînt și de la Primăria *****, *****, care atestă suplimentar că, acestea cunoșteau încă în anul 2022 despre temeiul de nulitate și faptul că posedă ilegal terenurile agricole în litigiu.

Aceștia, ca arendași, deși au înregistrat contractele de arendă a bunurilor, n-au putut pînă în prezent să utilizeze, să obțină în posesie și folosință a acestor bunuri.

Respectiv, acțiunea inițială a SRL ,,Girosol-Agro,, este de restituirea bunurilor, înlăturarea obstacolelor și de evacuarea bunurilor și persoanelor de pe aceste terenuri după cum a fost invocat în cererea de chemare în judecată. Cererea lui Rîmiș Nadejda este de declararea nulității absolute, care în principiu are același efect de a restitui bunurile către Rîmiș Nadejda a acestor terenuri, iar ca pretenție accesorie, cu trimitere la calculele reieșind din plata arendei care a fost indicat în contractul de arendă între Rîmiș Nadejda, Rusui Savelii, SRL ,,Girosol-Agro,, acesta s-a indicat cu titlu de pretenție cu privire la încasarea profitului ratat.

Venitul ratat solicitat nu sînt prejudicii iluzorii, acestea rezultă nemijlocit din obținerea unui profit indicat în contractul de arendă, s-au părțile care au dorit exploatarea acestuia a fost înregistrat în contractul de arendă. Principalul gen de activitate a SRL ,,Girosol-Agro,, este anume folosirea acestor terenuri și darea în arendă.

Respectiv calculele indicate în cererea de chemare în judecată sînt unele întemeiate, reieșind din calcule concrete, certe și care nu prezintă dubii cu privire la închiderea și mărimii profitului ratat indicat.

Referitor la acțiunea reconvențională înaintată de către Rîmiș Sergiu și SRL ,,Opti-Agro,,.

Pîrîtul invocă că, la momentul înstrăinării de către Rîmiș Nadejda, prin contractul de vînzare-cumpăre, SRL ,,Girosol-Agro,, ar fi avut dreptul de preemțiune.

După cum s-a menționat inițial, prin hotărârea instanței de judecată de partajare, s-a partajat bunuri individualizate în proprietate exclusivă. Respectiv aceștea nu au un drept de preemțiune, deoarece nu este o parte din teren.

Terenurile sînt individualizate. Respectiv acest drept de preemțiune nici nu există și nu poate fi exercitat.

Consideră că, aceste acțiuni au fost înaintate cu scopul de a tergiversa examinarea cauzei și a întinde examinarea.

Avocatul Dan Păpușoi în interesele reclamanților SRL ,,Girosol-Agro,, , Rusu Savelii și Rîmiș Nadejda, solicită admiterea în sensul formulat conform pretențiilor indicate în cererea de chemare în judecată și respingerea acțiunii reconvenționale a pîrîților.

Reprezentantul SRL ,,Opti-Agro,, - avocatul Gheorghiță Constantin, la ședința de judecată nu s-a prezentat, dar a depus o cerere privind amânarea ședinței de judecată pe motiv că Curtea de Apel urmează să se expună asupra recursului declarat de avocatul Gheorghiță Constantin în interesele SRL ,,Opti-Agro,, împotriva încheierii judecătoriei Edineț sediul Central.

Avocatul Iulian Timotin în interesele pîrîtului Rîmiș Sergiu nu s-a prezentat în ședință, fiind citat legal despre ziua și locul ședinței de judecată.

Avocatul Rezuș Andrei în interesele intervenientului accesoriu Rusu Victoria nu s-a prezentat în ședință, fiind citat în mod legal.

Reieșind din prevederile art. 203, 205, 206 CPC, în lipsa probelor confirmative ce atestă motivul amânării, având în vedere obligația instanței de a asigura respectarea termenului rezonabil la judecarea cauzei și faptul că cererea de chemare în judecată datează cu 27.09.2022, toți participanții la proces au cunoscut despre examinarea cauzei, au dispus de suficient timp pentru a-și prezenta poziția în proces și alege mijloacele de apărare.

În prezența datelor privind citarea legală, avînd în vedere prevederile art. 102 alin.(1), (4/1), art. 105 alin.(1), (6), art. 205 alin.(4), art. 206 alin.(3) CPC, instanța de judecată a dispus examinarea pricinii în lipsa lor.

Aprecierea instanţei de judecată:

Analizând argumentele expuse în cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Girosol-Agro” împotriva SRL” Opti - Agro” cu privire la înlăturarea obstacolului în exercitarea dreptului de posesie, interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale, argumentele expuse în cererea de chemare în judecată depusă de SRL” Opti - Agro” împotriva Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda, intervenient accesoriu Russu Victoria, cu privire la încălcarea dreptului de preemțiune și nulitatea actelor juridice, cererile depuse de Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii privind încasarea prejudiciului material sub forma venitului ratat și a cheltuielilor de judecată, studiind înscrisurile probatorii administrate la materialele cauzei, audiind explicațiile reprezentantului SRL „Girosol-Agro”, Rîmiș Nadejda și Russu

Savvelii, în persoana avocatului Păpușoi Dan, examinând conținutul acțiunilor reconvenționale înaintată de reprezentantul SRL ”Opti - Agro”, avocatul Gheorghița Constantin împotriva SRL ”Girosol -Agro” privind constatarea încălcării de către SRL ”Girosol -Agro”, Rusu Savelii și Rîmiș Nadejda, a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar al SRL ”Opti-Agro” la procurarea bunurilor imobile - terenuri agricole, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ” Opti-Agro”, constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savelii, Rîmiș Nadejda și SRL ”Girosol – Agro”, instanța de judecată conchide că, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Girosol-Agro”, împotriva SRL” Opti - Agro” cu privire la înlăturarea obstacolului în exercitarea dreptului de posesie, interzicerea tulburării posesiei și deposedării ilegale, cererile înaintate de Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii privind încasarea prejudiciului material sub forma veniturlui ratat urmează a fi admise integral, iar cererea de chemare în judecată depusă de SRL” Opti - Agro” împotriva SRL ”Girosol-Agro”, Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda cu privire la încălcarea dreptului de preemțiune și nulitatea actelor juridice, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, din considerentele ce urmează:

Conform art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, La deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

La articolul 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, se stipulează că, în motivare se indică circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Analiza pe care instanța o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Această dispoziție legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiției, de a întări încrederea justițiabililor în hotărârile judecătorești și de a da posibilitatea instanțelor superioare să-și exercite controlul judecătoresc.

Suplimentar, se remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 Cod de procedură civilă, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Conform art. 9 alin. (1) și (2) lit. a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar: din contracte și din alte acte juridice.

Conform art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art.120 din Constituția Republicii Moldova, este obligatorie respectarea sentințelor și a altor hotărâri definitive ale instanţelor judecătoreşti,

precum şi colaborarea solicitată de acestea în timpul procesului, al executării sentinţelor şi a altor hotărâri judecătoreşti definitive.

Fiind definit în conţinutul art. 16 alin. (1) CPC, caracterul obligatoriu al actelor judecătoreşti, hotărârile, încheierile, ordonanţele şi deciziile judecătoreşti definitive, precum şi dispoziţiile, cererile, delegaţiile, citaţiile, alte adresări legale ale instanţei judecătoreşti, sunt obligatorii pentru toate autorităţile publice, asociaţiile obşteşti, persoanele oficiale, organizaţiile şi persoanele fizice şi se execută cu strictețe pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

În corespundere cu prevederile art. 20 alin. (3) Legii Nr. 514 din 06 iulie 1995 privind organizarea judecătorească Hotărârile instanţei judecătoreşti sînt obligatorii şi neexecutarea lor atrage răspundere, conform legii.

Potrivit art. 255 CPC hotărârea judecătorească se execută, în modul stabilit de lege, după ce rămâne definitivă, cu excepția cazurilor de executare imediată după pronunțare.

De aici rezultă că o hotărâre judecătorească, odată rămasă definitivă, în primul rând, este obligatorie pentru părțile căreia i se adresează direct și, în al doilea rând, trebuie respectată de către orice altă persoană și autoritate, inclusiv alți judecători.

Conform art. 123 alin. (2) CPC faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 19.07.2018 s-a dispus împărțirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soții Rîmiș Nadejda și Rîmiș Sergiu, a terenurilor agricole cu suprafață de 368,5896 ha în valoare de 4 981 909 lei.

Terenurile agricole amplasate în extravilan s. ***** r-nul Edineț cu numerele cadastrale – *****008, *****009, *****010, *****022, *****032, *****041, *****042, *****043, *****057, *****077, *****078, *****123, *****132, *****140, *****141, *****178, *****184, *****186, *****187, *****208, *****215, *****222, *****226, *****228, *****238, *****021, *****038, *****050, *****074, *****077, *****079, *****093, *****131, *****142, *****164, *****217, *****224, *****232, *****241, *****258, *****269, *****270, *****271, *****022, *****027, *****028, *****037, *****051, *****052, *****061, *****066, *****074, *****094, *****095, *****130, *****133, *****140, *****014, *****015, *****030, *****054,

*****056, *****065, *****098, *****104, *****107, *****171, *****172, *****173, *****183, *****210, *****212, *****215, *****241, *****251, *****252, *****269, *****009, *****080, *****088, *****092, *****099, *****100, *****116, *****136, *****150, *****176, *****189, *****0001, *****0017, *****0019, *****0061, *****0067, *****0068, *****0071, *****0085, *****0088, *****0128, *****0144, *****0195, *****0196, *****0197, *****0225, *****0231, *****1033, *****1089, *****1108, *****1116, *****1119, *****1169, *****1188, *****1254, *****2023, *****2057, *****2139, *****0230;

Terenurile agricole amplasate în extravilan s.***** r-nul Edineț cu numerele cadastrale:

*****001, *****002, *****003, *****004, *****010, *****011, *****014, *****017, *****018, *****019, *****022, *****023, *****024, *****025, *****026, *****028, *****029, *****030, *****032, *****041, *****042, *****043, *****044, *****048, *****049, *****051, *****052, *****053, *****057, *****058, *****063, *****064, *****067, *****068, *****069, *****072, *****073, *****075, *****076, *****078, *****079, *****082, *****083, *****084, *****085, *****086, *****087, *****090, *****091, *****092, *****097, *****101, *****102, *****103, *****110, *****116, *****117, *****118, *****122, *****123, *****124, *****125, *****126, *****129, *****130, *****135, *****136, *****138, *****139, *****144, *****145, *****146, *****148, *****152, *****153, *****154, *****155, *****156, *****157, *****158, *****160, *****161, *****162, *****163, *****165, *****170, *****171, *****172, *****173, *****178, *****179, *****180, *****182, *****183, *****184, *****186, *****187, *****188, *****191, *****192, *****193, *****194, *****195, *****196, *****197, *****198, *****199, *****200, *****201, *****202, *****204, *****205, *****206, *****208, *****209, *****210, *****211, *****212, *****213, *****214, *****215, *****216, *****217, *****222, *****225, *****226, *****227, *****228, *****229, *****232, *****233, *****235, *****236, *****237, *****238, *****239, *****247, *****248, *****251, *****252, *****254, *****255, *****256, *****257, *****258, *****259, *****260, *****261, *****263, *****265, *****267, *****268, *****060, *****062, *****063, *****064, *****065, *****066, *****067, *****068, *****069, *****012, *****036, *****060, *****074, *****080, *****093, *****164, *****220.

Terenurile agricole amplasate în extravilan s. ***** r-nul Edineț cu numerele cadastrale:

*****001, *****003, *****004, *****015, *****067, *****079, *****086, *****087, *****088, *****089, *****090, *****091, *****092, *****093, *****101, *****104, *****110, *****111, *****114, *****117, *****124, *****125, *****136, *****139, *****140, *****141, *****142, *****144, *****145, *****146, *****147, *****148, *****154, *****158, *****007, *****009, *****017, *****018, *****028, *****100, *****109, *****110, *****123, *****051, *****092, *****104, *****108, *****113, *****183, *****219, *****220, *****221, *****056, *****134, *****168, *****104, *****118, *****142, *****154, *****210, *****211, *****216, *****228, *****236, *****237, *****248, *****251, *****252, *****312, *****378, *****401, *****402, *****405, *****406, *****407, *****408, *****414, *****417, *****418, *****419, *****420, *****421, *****432, *****434, *****438, *****439, *****444, *****449, *****582, *****583, *****591, *****736, *****737, *****752, *****778, *****049, *****264, *****404; -

Terenurile agricole amplasate în extravilan s. ***** r-nul Edineț, cu numerele cadastrale:

*****047, *****020, *****026, *****091, *****286, *****490, *****667, *****709, *****121, *****027, *****063, *****093, *****288, *****334;

Terenurile agricole amplasate în extravilan s.Badragii Noi r-nul Edineț cu numerele cadastrale: -*****215, *****002, *****049.

Terenurile de pămînt menționate au format obiectul litigiului judiciar și au fost atribuite în proprietate către Rîmiș Nadejda.

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. d) și e) din Legea Nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

d) hotărârile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc.

În intervalul de timp 13.11.2019 – 05.12.2019, Rîmiș Nadejda înregistrează dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole expuse supra.

Conform Extrasurilor din Registrul bunurilor imobile (f.d. 129 – 157 Vol 1), la 16.07.2020, Russu Savvelii și Russu Victoria, înregistrează în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3493 din 14.07.2020, cumpărând de la Rîmiș Nadejda, următoarele terenuri agricole

Terenurile agricole amplasate în extravilan s. ***** raionul Edineț, cu numerele cadastrale:

- *****104, *****128, *****107, *****021, *****020, *****319, *****149, *****244, *****219, *****203, *****185, *****140, *****109, *****065, *****013,*****263, *****049, *****002.

Terenurile agricole amplasate în extravilan com. ***** raionul Edineț cu numerele cadastrale: *****2035, *****10137, *****0130.

Terenurile agricole amplasate în extravilan com. ***** raionul Edineț cu numerele cadastrale: *****743, *****084, 4138203399, *****040, *****123, *****121, *****104.

Conform art. 46 alin. (1) – (3) Constituției Republicii Moldova,

(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

(3) Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Potrivit art. 127 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova

(1) Statul ocrotește proprietatea

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

În corespundere cu Convenția pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale din 04.11.1950. Primul Protocol adițional la Convenție. Articolul 1. Protecţia proprietăţii. Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Conform art. 501 alin. (1) și (2) Codului civil

(1) Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Inviolabilitatea proprietăţii, deci, urmează a fi înțeleasă în sensul că nimeni nu va fi în drept să intervină abuziv în exercitarea dreptului de proprietate, decât în cazurile şi în ordinea stabilită de lege.

Totodată dreptul de proprietate este garantat. Din conţinutul garanției dreptului de proprietate reiese că: - nici un bun nu poate fi exclus din sfera de cuprindere a dreptului de proprietate privată.

Potrivit art. 454 alin. (1) din Codul civil Sînt drepturi reale dreptul de proprietate și drepturile reale limitate.

Conform art. 465 Codul civil (1) Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

(2) Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informaţii despre toate drepturile şi grevările înregistrate asupra oricărui imobil.

(3) Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze, la cererea persoanei al cărei drept este înregistrat, un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare.

Iar, potrivit art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Rîmiș Nadejda la subrogat pe Rîmiș Sergiu, în partea terenurilor agricole, care au ieșit din posesia lui în baza hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din data de 19.07.2018, dreptul de proprietate după Rîmiș Nadejda, fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile în perioada 13.11.2019 – 05.12.2019, iar Russu Savvelii și Russu Victoria în baza contractului de vânzare cumpărare din 14 iulie 2020, au cumpărat o parte din terenurile agricole de la Rîmiș Nadejda înregistrându-le la 20.07.2020 în registrul bunurilor imobile.

Russu Savvelii, fiind propeitar al terenurilor, a înaintat la 07 februarie 2022, iar Rîmiș Nadejda fiind proprietară a terenurilor a înaintat la 02 martie 2022 către SRL ”Opti – Agro”, declarația de rezoluțiunea tuturor contractelor de arendă, inclusiv contractul de arendă nr. 131 fără dată, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”.

Conform art. 7 alin. (1) și (2) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse

anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

Potrivit art. 40 alin. (2) Legea nr. 1125 din 13.06.2002, pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în cazul în care un act normativ, indiferent de momentul adoptării sale, face referință la rezilierea sau denunțarea unui contract, se consideră că referința este la rezoluțiunea raportului contractual.

Așadar, instanța de fond conchide că, chestiunea legată de rezoluțiunea contractului de arendă dedus judecății îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția în vigoare până la data de 01 martie 2019, în condițiile în care situația juridică din speță a fost constituită anterior intrării în vigoare a legii civile noi.

Conform art. 666 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Dispozițiile art. 911 alin. (1) și art. 912 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), statuează că 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. Contractul de arendă se încheie în scris.

Conform art. 733 Codului civil, (în redacția până la 01 martie 2019), contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

Potrivit art. 747 din Codului civil (în redacția până la 01 martie 2019),

(1) Rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă.

(2) La reziliere, art.734, 735, 737, 741-746 se aplică în modul corespunzător.

Conform art. 735 Codului civil,

(1) O parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi.

(2) Pentru determinarea neexecutării esenţiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanţe:

a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat;

b) executarea întocmai a obligaţiilor ţine de esenţa contractului;

c) neexecutarea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Potrivit art. 737 Codului civil (în redacția până la 01 martie 2019),

(1) Rezoluţiunea contractului operează prin declaraţie scrisă faţă de cealaltă parte.

(2) Dacă prestaţia este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluţiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Conform art. 748 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019),

(1) Dacă motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligaţii contractuale, rezilierea este admisibilă numai la expirarea fără rezultat a unui termen de remediere (termen de graţie) sau după o somaţie rămasă fără efect. Dispoziţiile art.709-711 se aplică în modul corespunzător.

(2) Contractele cu executare succesivă în timp pot fi reziliate de orice parte pentru motive întemeiate, fără respectarea unui termen de graţie sau de somaţie. Există motiv întemeiat atunci când, luându-se în considerare toate împrejurările cazului şi interesele ambelor părţi, nu se poate pretinde nici uneia dintre ele continuarea raporturilor contractuale pînă la expirarea termenului de graţie sau de somaţie.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură (în redacția până la 01 martie 2019), utilizează noțiuni principale:

arendator - persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea şi un grup de coproprietari ai bunurilor agricole.

contract de arendă - acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor şi altor bunuri agricole, denumită arendator, şi altă parte, denumită arendaş, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată şi la un preț stabilit de părţi;

Potrivit art. 17 alin. (2) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură (în redacția până la 01 martie 2019), plata pentru arendă se determină în funcţie de suprafaţa terenului arendat, de bonitate, de relief şi de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantaţiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puţin de 2% pe an din preţul normativ al terenului arendat.

În contextul situației de fapt constatată mai sus și a normelor de drept citate, și a circumstanțelor stabilite, rezultă că lipsa indicării în Contractul de arendă nr. 131 fără dată, semnat între Rîmiș Serghei și SRL ”Opti-Agro” reprezentată de Rîmiș Serghei este unul abuziv, ce încalcă drepturile proprietarului, or prevederile art. 735 Cod civil alin. (1) din Codul civil, conferă dreptul proprietarului de a rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celelalte părți și anume stabilirea plății de arendă în cuantum de 0 (zero) lei, condiție stipulată fără acordul coproprietarului Rîmiș Nadejda.

Din acestea considerente instanța de judecată ajunge la concluzia că Declarația de rezoluțiune corespunde normelor legale a produs efecte juridice prin faptul, că creditorii Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii, în calitate de proprietari a terenurilor agricole au declarat rezoluțiunea tuturor contractelor de arendă și a contractului de arendă nr. 131 fără dată, încheiat între Rîmiș Serghei și SRL ”Opti-Agro”, reprezentată de Rîmiș Serghei.

Instanța de judecată ajunge la concluzia că SRL ”Opti-Agro” nu era în drept, să primească terenurile agricole din litigiu, în arendă (posesie și uz) de la Rîmiș Sergiu, fără acordul Rîmiș Nadejda, deoarece în conformitate cu art. 371 Cod civil (în redacția până la 01 martie 2019), terenurile agricole constituiau bunuri proprietate comună în devălmășie.

Astfel, prin materialul probator administrat s-a stabilit cu certitudine, că SRL ”Opti – Agro” se folosește de terenurile agricole ce aparțin în drept de proprietate Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda.

La rândul său, Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda, în temeiul contractelor de arendă, au transmis către către SRL ”Girosol-Agro, terenurile sale agricole, fiind înregistrate la primăriile din *****, *****, ***** situate în raionul Edineț.

Instanța de judecată constată, că acțiunile reclamantei SRL ”Girosol-Agro” sunt corecte deoarece există declarații de rezoluțiune a contractelor de arendă, expediate de Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda în adresa SRL ”Opti – Agro”, iar ultima încalcă drepturile posesorului SRL ”Girosol-Agro”.

Instanța judecătorească atestă, că potrivit art. 482 alin. (1) Cod civil posesiunea se dobîndeşte prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului.

Conform art. 483 alin. (2) Codul civil posesia este mijlocită dacă stăpânirea de fapt este exercitată prin intermediul posesorului de drept limitat.

În corespundere cu prevederile art. 484 alin. (3) lit. a) și (5) din Codul civil,

(3) Este posesor de drept limitat persoana care exercită posesia asupra bunului:

a) în calitate de titular al unui drept real limitat, în calitate de locatar, comodatar sau coproprietar, în privința cotelor-părți ale celorlalți coproprietari, precum și în alte cazuri când exercită posesia cu intenția de a acționa astfel în interesul său, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat a dobândit dreptul să posede bunul; sau

(5) Pînă la proba contrară, posesorul bunului se prezumă posesor sub nume de proprietar.

Urmează de stabilit, în cazul în care posesorul este deposedat, acesta are la dispoziție două căi pe care poate acționa în apărarea posesiei sale, ambele garantate de lege: sau recurge la acțiuni de autoapărare, evident, atunci când există condiția de iminență a deposedării, respectând și anumite limite (măsurile să fie imediate și proporționale cu pericolul sesizat) ori recurge la acțiune în justiție.

În acest ultim caz, posesorul SRL ”Girosol-Agro” a decis apărarea drepturilor sale prin înaintarea acțiunii în justiție invocând în apărarea sa, temeiul de la art. 491 alin. (1) al Codului civil, potrivit căruia, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, dacă acționează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege.

Instanța de judecată notează, că orice tulburare a posesiei se consideră „ilegală” dacă ea este săvârșită împotriva voinței, sau, în alte cuvinte, „fără consimțământ” al posesorului și dacă ea nu este permisă de lege.

Cu certitudine este stabilit, că SRL ”Opti-Agro” acționează ilegal față de SRL ”Girosol-Agro” din acestea considerente instanța va admite acțiunea înaintată de SRL ”Girosol-Agro”, obligând SRL ”Opti-Agro” să restituie terenurile agricole deposedate ilegal și să nu comită acțiuni de tulburare ilegală aflate în posesia reclamantei cu înlăturarea tuturor obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor de pe terenurile agricole deținute ilegal.

Luînd în considerație că, la data de 03.12.2024, avocatul Dan Păpușoi în interesele reclamantei SRL ”Girosol-Agro” a înaintat cerere privind micșorarea pretențiilor din acțiunea inițială prin micșorarea pretențiilor, prin renunțarea la pretenția în partea obligării SRL „Opti-Agro” la restituirea terenurilor agricole, să nu comită acțiuni de tulburare a posesiei acestor bunuri, înlăturarea tuturor obstacolelor și evacuarea persoanelor și a bunurilor aflate pe terenurile SRL „Girosol-Agro”, în partea terenurilor agricole amplasate în extravilan, com. ***** - *****086; *****087; *****088; *****089; *****090; *****091; *****092; *****093; *****101; *****104; *****110; *****111; *****114, avînd în

vedere faptul că, în conformitate cu art. 60 al. (5) CPC, renunțul reclamantului SRL ”Girosol Agro” la acțiune nu contravine legii și nu încalcă drepturile, libertățile și interesele legitime ale persoanei, interesele societății sau ale statului, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea privind micșorarea pretențiilor din acțiune privitor la terenurile agricole amplasate în extravilan, com. ***** - *****086; *****087; *****088; *****089; *****090; *****091; *****092; *****093; *****101; *****104; *****110; *****111; *****114.

Privitor la acțiunea reconvențională depusă de SRL ”Opti-Agro” împotriva SRL ”Girosol - Agro”, Russu Savvelii și Rîmiș Nadejda cu privire la încălcarea dreptului de preemțiune, nulitatea notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă, nulitatea contractelor de arendă, nulitatea contractului de vînzare-cumpărare încheiat între Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii; nulitatea contractului de ipotecă, instanța de judecată notează că, cererea de chemare în judecată reconvențională nu conține o argumentare clară din care să rezulte încălcarea dreptului de preemțiune și nulitatea actelor juridice.

Potrivit dispozițiilor art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele are au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 1143 alin. (1) al Codului civil dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului.

Dreptul de preemțiune este declanșat doar în ipoteza înstrăinării pe calea vânzării, fiind exclusă exercitarea dreptului de preemțiune în caz de semnarea unui contract de arendă.

Totodată este necesar de menționat, că drepturile de coproprietar Rîmiș Nadejda, au fost încălcate din ziua când Rîmiș Sergiu, unilateral a transmis terenurile agricole către societatea SRL ”Opti-Agro”, pe care o administrează.

Rîmiș Nadejda devenind unicul proprietar al terenurilor agricole s-a folosit de dreptul său și a vândut către Russu Savvelii o parte din terenurile sale agricole, care ulterior prin declarație de rezoluțiune au fost rezoluționate.

Afirmația reprezentantului SRL ”Opti-Agro” legată de încălcarea dreptului de preemțiune, este una greșită și generală, iar instanței de judecată îi revine, în fiecare caz concret, misiunea să determine în ce măsură încălcarea a avut loc.

Astfel, dreptul de preemțiune urma a fi obligatoriu notat în Registru bunurilor imobile, cum prevede art. 465 alin. (1) din Legea nr. nr. 1543-XIII din 25.02.1998 Cadastrului bunurilor imobile - dreptul de preemțiune se notează în baza contractului autentificat notarial care prevede dreptul de preemțiune asupra dreptului înregistrat.

Totodată din cererea de chemare în judecată nu se demonstrează că Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii au știut despre existența contractelor de arendă semnate între Rîmiș Serghei și ”Opti-Agro” SRL.

În acest sens instanța constată, că nu poate fi vorba despre un drept de preemțiune în cazul în care a fost încălcat dreptul de proprietate a lui Rîmiș Nadejda, de a negocia, semna contractul de arendă, or principiul libertății contractuale a fost grav încălcat, ca consecință Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii s-a folosit de dreptul rezoluțiunii contractelor de arendă.

Este greșit aplicarea în speța dată prevederile art. 1295 alin. (4) din Codul civil - arendașul are drept de preemțiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă, deoarece alin. (5) aceluiași articol prevede, că dispozițiile alin. (4) nu se aplică dacă arenda este inopozabilă terțului cumpărător.

În acest sens urmează de stabilit, că Russu Savvelii nu este opozabilă arenda deoarece dreptul de preemțiune nu a fost notat în registrul de publicitate.

În partea ce ține de nulitatea declarațiilor de rezoluțiune din 07 februarie declarată de Russu Savvelii și din 02 martie 2022 declarată de Rîmiș Nadejda, cu privire la rezoluțiunea tuturor contractelor de arendă inclusiv contractului de arendă nr. 131 fără dată semnat între Rîmiș Serghei și SRL ”Opti – Agro”, urmează de menționat, că un act juridic produce toate efectele juridice avute în vedere de autorul său și lege, adică spunem, este eficace pe deplin, când el îndeplinește toate condițiile de validitate impuse de lege (cerința de legalitate) și de eficiență (cerințe suplimentare care uneori sunt impuse de lege pentru anumite efecte ale sale).

Reprezentantul SRL ”Opti-Agro”, avocatul Gheorghița Constantin în acțiunea reconvențională, nu a indicat concret și explicit, deficiențele ce afectează actele juridice, atât invaliditatea cât și ineficiența lor.

Potrivit prevederilor art. 118 alin. (1) al CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar conform art. 130 al aceluiași cod, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Conform art. 328 din Codul civil

(1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.

(3) Atît acțiunea în constatare a nulității absolute, cît și excepția de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.

Pârâtul – reclamant SRL ”Opti - Agro” în susținerea nulității actelor juridice a invocat prevederile art. 334 alin. (1) și (2) Cod civil,

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

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

Raportând normele legale aplicabile cauzei la speța dedusă justiției, instanța de judecată concluzionează că, reprezentantul SRL ”Opti - Agro” depunând în instanță acțiune reconvențională, trebuia să prezinte probe indubitabile care ar dovedi că, declarațiile de rezoluțiune și contractele de arendă semnate între SRL ”Girosol-Agro” și Rîmiș Nadejda și/sau Russu Savvelii sun lovite de nulitate absolută.

Nulitatea actului juridic civil fiind sancțiune cea mai gravă de drept civil ea, nu poate fi aplicată cu ușurință, scopul în sine nu este nulitatea, de fiecare dată când se cere nulitatea actului juridic înseamnă că există în spatele acestei nulități o altă valoare care se cere a fi protejată.

Totodată indicarea în acțiunea reconvențională că contractele de arendă încheiate de SRL ”Girosol-Agro” portă un caracter fals, nu corespund probelor cercetate de instanța de judecată.

Condiţiile esenţiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiţii de fond şi de formă. Cerinţele cu privire la consimțământ, capacitate,

obiect şi cauză, reprezintă condiţii de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voinţă, sunt condiţii de formă.

Astfel, cauza contractelor de arendă este valabilă şi licită, or, bunurile imobile ce a constituit obiect al contractelor de arendă ce a fost contestat există, de asemenea, contractele au fost încheiate în corespundere cu voinţa părţilor SRL ”Girosol-Agro”, Rîmiș Nadejda, Russu Savvelii, care doresc ca contractele de arendă încheiate să producă efecte juridice.

Respectiv contractul de vînzare-cumpărare nr. 3493 din 14.07.2020, încheiat între Rîmiș Nadejda și Russu Savelii, instanța consideră că, a fost încheiat cu respectarea tuturor condițiilor de fond și de formă, adică cu consimțământul ambelor părți, care au capacitate de exercițiu pentru încheierea contractului, obiectul vînzării este licit, posibil și determinat, încheiat în formă scrisă și înregistrat în Registrul Bunurilor imobile.

Din acestea considerente declarațiile de rezoluțiune și contractele care formează obiectul acțiunii reconvenționale sunt perfect valabile, temeiuri de declarare a nulității a acestora, nu au fost stabilite. Or, cauze de nulitate sunt acele împrejurări care învederează lipsa unui element structural al actului juridic sau încălcarea unei condiţii legale de validitate, cum ar fi cauza ilegală a contractului.

Prin urmare, instanța respinge ca fiind neîntemeiată, cererea reconvențională înaintată SRL ”Opti - Agro” împotriva SRL ”Girosol -Agro” privind constatarea încălcării de către SRL ”Girosol -Agro”, Rusu Savelii și Rîmiș Nadejda, a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar al SRL ”Opti-Agro” la procurarea bunurilor imobile - terenuri agricole, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ” Opti-Agro”, constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savelii, Rîmiș Nadejda și SRL ”Girosol – Agro”, constatarea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 3493 din 14.07.2020 încheiat între Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii și a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

Privitor la acțiunea înaintată de Rîmiș Nadejda împotriva lui Rîmiș Sergiu, intervenient accesoriu SRL ”Opti Agro” cu privire la nulitatea absolută a contractelor de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti Agro” și încasarea venitului ratat, instanța, audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, consideră că aceasta urmează a fi admisă integral din următoarele considerente.

După cum a fost expus mai sus, prin hotărârea Judecătoriei Drochia din 26 iunie 2015, a fost desfăcută căsătoria dintre Rîmiș Sergiu și Rîmiș Nadejda.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 19 iulie 2018, s-a dispus împărțirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soții Rîmiș Nadejda și Rîmiș Sergiu în privința terenurilor agricole cu suprafața de 737, 0912 ha, cu atribuirea în proprietate personală și individualizarea terenurilor agricole pentru fiecare soț.

Astfel, în proprietatea personală a lui Rîmiș Nadejda au fost atribuite terenuri agricole cu suprafața totală de 368, 5006 ha în valoare de 4 411 710 lei.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3493 din 14 iulie 2020, Rîmiș Nadejda, în calitate de vânzător a transmis, iar Russu Savvelii, în calitate de cumpărător, a dobândit dreptul de proprietate a unor terenuri pe care Rîmiș Nadejda le deținea cu drept de proprietate personală, în rest, terenurile agricole atribuite în proprietatea personală Nadejdei Rîmiș, în baza Hotărârii din 19 iulie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, au rămas în proprietatea acesteia.

Rîmiș Nadejda, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, la data de 01 februarie 2022 au încheiat contracte de arendă, prin care a transmis în arendă, terenuri agricole proprietate privată atribuite în baza hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 19 iulie 2018, după cum urmează.

Prin contractul de arendă nr. 01/02/22 din 01 februarie 2022 încheiat între RîmișNadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edineț, pentru perioada de 01.02.2022-31.12.2026,cu suprafața totală 105,4067 ha, conform listei indicate la anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 6287 la data de 02 martie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț. (f.d. 26—30 Vol 1).

Prin contractul de arendă nr. 02/02/22 din 01 februarie 2022 încheiat între Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada de 01.02.2022-31.12.2026, cu suprafața totală -103,02244 ha, conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 2 la data de 02 martie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț. (f.d. 31 – 37 Vol 1).

Prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022 încheiat între Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada de 01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală 15,7391 ha, conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr.

385 la data de 17 martie 2022 în registrul Primăriei ***** r-nul Edineț. (f.d. 38 – 42 Vol 1).

Prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022, încheiat între Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar/arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș fost transmise terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada de 01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală -115,1966 ha, conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract. Contractul fiind înregistrat cu nr. 534 la data de 03 martie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.(f.d. 43 – 45 Vol 1).

După înregistrarea contractelor de arendă, de către reprezentanții organelor locale, SRL ”Girosol Agro” a fost informată că, privitor la terenurile ce constituie obiectul contractelor de arendă încheiate cu SRL „Girosol-Agro” deja au fost înregistrate anterior contracte de arendă de încheiate cu SRL „Opti-Agro”, ultimei fiindu-le transmise de către Rîmiș Sergiu, acesta fiind și administratorul SRL „Opti-Agro”.

Respectiv, la moment, sunt înregistrate în privința acelorași terenuri, contracte de arendă de către subiecți diferiți, pe de o parte contractele de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”, pe de altă parte, contractele de arendă încheiate între Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro”.

Obiectul pretenției privind declararea nulității absolute a actelor juridice constituie:

- Contractul de arendă nr. 48 din 26 septembrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- Contractul de arendă nr. 131 din 28 ianuarie 2019, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- Contractul de arendă nr. 5744 din 26 octombrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- Contractul de arendă, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”(terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

Conform art. 195 din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Potrivit art. 216 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Iar, conform art. 220 alin. (1) din același cod, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Din sensul art. 220 alin. (1) Cod civil, reiese că acesta consacră principiul legalității și are ca finalitate respectarea prevederilor legii și apărarea interesului pentru ocrotirea căruia s-a instituit legea respectivă. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută. Norma aliniatului (1) al acestui articol prevede că sunt lovite de nulitatea absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligatie de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli, sau care prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni.

Instanța atestă că, obiectul contractelor de arendă fiind terenurile agricole, sunt aplicabile prevederile Legii cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, în redacția în vigoare din 08 februarie 2018, la momentul semnării contractelor de arendă indicate.

Conform art. 6 alin. (3) lit. a) din Legii cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, - contractul de arendă a bunurilor agricole va conține, în mod obligatoriu. date privind părțile contractante, domiciliul ori sediul acestora.

Conform art. 5 din legea citată, reglementează dreptul de proprietate asupra bunurilor agricole arendate, unde la alin. (2) este reglementat modul de exprimare a consimțământului a coproprietarilor de terenuri agricole în cazul când cotele sunt individualizate, iar alin, (3) este reglementat modul de exprimare a consimțământului de către proprietarii bunurilor comune, în cazul când nu sunt determinate cotele-părți, cum ar fi în cazul proprietății comune în devălmășie.

Instanța consideră că, odată ce la momentul încheierii de către Rimiș Sergiu cu SRL „Opti-Agro”, administrator Rîmiș Sergiu, bunurile erau încă proprietate comună în devălmășie, sunt aplicabile prevederile art. 5 alin. (3) din din Legii cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, conform căreia, la contractul de arendă a bunurilor agricole comune se anexează lista tuturor copărtașilor, cu semnătura celor care au acceptat condițiile contractului.

Așadar, coroborând prevederile art. 6 alin. (3) lit. a) și art. 5 alin. (3) din legea citată, reiese expres că, era obligatoriu în contractele de arendă să fie indicați toți coproprietarii terenurilor agricole, la caz, Rîmiș Nadejda și Rîmiș Sergiu și exprimarea consimțământului și semnarea contractelor de arendă de către ambii coproprietari, sub sancțiunea nulității absolute.

Or, conform art. 6 alin. (6) din legea citată, neincluderea în contractul de arendă a unei clauze esențiale sau nerespectarea formei scrise a contractului atrage nulitatea acestuia.

Deci, în ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că, Rîmiș Nadejda, în calitate de coproprietar la momentul semnării contractelor arendă și începând cu

anul 2019 drept proprietar exclusiv a terenurilor litigioase, nu a știut despre existența contractelor de arendă încheiate de Rîmiș Sergiu cu SRL ”Opti Agro”; nu a putut utiliza propriile terenuri și nu a beneficiat de plata arendei.

Mai mult, Rîmiș Sergiu a încheiat contractele de arendă fără consimțământul lui Rîmiș Nadejda, ceea ce se atestă prin răspunsurile oferite de Primăriile *****, *****, ***** r-nul edineț, (f.d. 74 – 76 vol 3).

Respectiv, instanța concluzionează că, la momentul încheierii contractelor de arendă ce constituie obiectul prezentei acțiuni, au fost încălcate normele imperative prevăzute de legea specială ce atrage nulitatea absolută a contractelor de arendă:

- nr. 48 din 26 septembrie 2018 încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro” (terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- nr. 131 din 28 ianuarie 2019, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”; (terenuri amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- nr. 5744 din 26 octombrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”; (terenuri amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- contractul de arendă încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti Agro” (terenuri amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

Instanța consideră că, în urma încheierii contractelor de arendă contrar normelor prevăzute de lege, Rîmiș Nadejda este îndreptățită la repararea prejudiciu cauzat.

Conform art. 19 alin. (1) din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019), în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

Conform art. 19 alin. (2) Cod Civil al RM, (în redacția din 01 martie 2019), stipulează că, se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Profitul ratat este acel venit care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avându-se în vedere un comportament obișnuit în cadrul participării la circuitul civil obișnuit.

Profitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

Astfel, Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar al terenurilor agricole enumerate mai sus, în urma încheierii contractelor de arendă cu SRL ”Girosol Agro”, în calitate de arendaș, a fost în imposibilitate de a administra propriile terenuri agricole și a le transmite real arendașului și de a obține profit real de pe urma executării acestor contracte de arendă sub forma perceperii arendei de la SRL „Girosol-Agro”.

Astfel, prin contractul de arendă nr. 01/02/22 din 01 februarie 2022 - (conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract), Rîmiș Nadejda a transmis, iar SRL „Girosol- Agro” a recepționat terenuri agricole amplasate în s. *****, r-nul Edineț. pentru perioada 01.02.2022-31.12.2026, suprafața totală 105,4067 ha, iar conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit de părți - 220 dolari USD/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 75 973.68 dolari USD, calculat după cum urmează: 105, 4067 ha x 220 dolari USD = 23,189.47 dolari USD anual, unde 1 lună ar constitui - 1,932.45 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 1,932.45 dolari USD = 75 973.68 dolari USD.

La fel, prin contractul de arendă nr. 02/02/22 din 01 februarie 2022, Rîmiș Nadejda, în calitate de proprietar a transmis către SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș – a primit în arendă terenuri agricole (conform listei indicate în anexa nr. 1 la contract) amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada 01.02.2022-31.12.2026, suprafața totală -103,02244 ha, unde conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit - 220 dolari USD per/hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 56 662.34 dolari USD, calculat după cum urmează: 103, 02244 ha x 220 dolari USD = 22 664.93 dolari USD/anual, unde 1 lună ar constitui -1,888.74 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 1,888.74 dolari USD = 56 662.34 dolari USD.

Prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022, Rîmiș Nadejda a transmis, iar SRL „Girosol-Agro” a recepționat - terenuri agricole (conform listei indicate în anexa nr. 1) amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada

01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală 15, 7391 ha, unde conform pct. 5 din contract s-a stabilit prețul arendei - 220 dolari USD/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 8 656.50 dolari USD, calculat după cum urmează: 15, 7391 ha x 220 dolari USD = 3 462.602 dolari USD/anual, unde 1 lună ar constitui - 288.55 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 288.55 dolari USD = 8 656.50 dolari USD.

Prin contractul de arendă nr. 03/02/22 din 01 februarie 2022, Rîmiș Nadejda a transmis, iar SRL „Girosol-Agro", a recepționat în arendă terenuri agricole (conform listei indicate în anexa nr. 1) amplasate în s. *****, r-nul Edinet, pentru perioada (01.02.2022 - 31.12.2026, suprafața totală -115,1966 ha, unde conform pct. 5 din contract părțile au stabilit prețul arendei în mărime de 220 dolari USD/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Rîmiș Nadejda în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 februarie 2022 - 01 august 2024, constituie 63 358.12 dolari USD, calculat după cum urmează: 115, 1966 ha x 220 dolari USD = 25 343.25 dolari USD/anual, unde 1 lună ar constitui - 2111.93 dolari USD, iar perioada totală de calcul este 30 luni calendaristice (01.02.2022-01.08.2024), astfel 30 luni x 1111.93 dolari USD = 63 358.12 dolari USD.

Deci, profitul ratat real de către Rîmiș Nadejda în legătură cu imposibilitatea perceperii plății arendei pentru toate terenurile agricole ce îi aparține cu drept de proprietate, constituie în total 204 650.64 dolari USD.

Prin urmare, instanța consideră necesra, încasarea de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Rîmiș Nadejda a prejudiciului material sub forma profitului ratat suportat, în mărime de 204 650,64 (două sute patru mii șase suite cincizeci,64) dolari USD, conform cursului BNM la data executării hotărîrii;

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată, solicite de Rîmiș Nadejda, instanța reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă „instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii".

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă "cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii".

Luând în considerație faptul că, acțiunea reclamantei Rîmiș Nadejda împotriva lui Rîmiș Sergiu, intervenient accesoriu SRL ”Opti-Agro” privind constatarea nulității absolute a contractelor de arendă și încasarea venitului ratat va fi admisă, instanța de judecată va încasa de la pârât cheltuielile de judecare a cauzei cu titlu de taxa de stat achitată de către reclamantă la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 87 378, 26 lei, (optzeci și șapte mii trei sute șaptezeci și opt, 26) lei, conform bonului nr. 842200126588 (f.d. 79 vol 3) aferent pretenției patrimoniale privind repararea prejudiciului material); taxa de stat în mărime de 250,00 (două sute cincizeci,00) lei, conform bonului nr. 291199526556 (f.d. 80 vol 3), (aferent pretenției nepatrimoniale privind nulitatea contractelor de arendă; în total în sumă de 87 628,26 (optzeci și șapte mii șase sute douăzeci și opt,26) lei.

Referitor la acțiunea reconvențională înaintată de Russu Savvelii împotriva lui Rîmiș Sergiu privind repararea prejudiciului material, instanța, audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, consideră că aceasta urmează a fi admisă integral din următoarele considerente.

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3493 din 14 iulie 2020, Rîmiș Nadejda, în calitate de vânzător și Russu Savvelii, în calitate de cumpărător, Rîmiș Nadejda a transmis, iar Russu Savvelii a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor de pământ după cum urmează:

- s. Brânzeni, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****203, *****244, *****185, *****149, *****319, *****002, *****215, *****049, *****140,*****263, *****128, *****107, *****104, *****020, *****021, *****013, *****109, *****065, *****219, cu suprafața totală 12, 0274 ha.

- s. *****, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****0130, *****2035 și *****0137, cu suprafața totală 2, 63 ha.

- s. *****, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 4138203399, *****040, *****084, *****743, cu suprafața totală 7, 206 ha.

- s. Badragenii Noi, r-nul Edineț - nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049, suprafața totală 4,1408 ha.

Ulterior, în baza contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 11/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și a actului de predare-primire, Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș au fost transmise în arendă 2,63 ha, terenuri agricole cu nr. *****0130, *****0137 și *****2035 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru o perioada 01.12.2021-01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 6262 la data de 10 ianuarie 2022 în registrul Primăriei s, ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 12/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiate între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 7, 206 ha, terenuri cu nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 4138203399, *****040, *****084 și *****743, amplasate în satul *****, r-nul Edineț, pentru perioada 01.12.2021 - 01.12.2026. Contractul fiind înregistrat la data de 18 ianuarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 14/1/21 din 06 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 4,1408 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru perioada 06.12.2021 - 01.12.2026. Contractul fiin înregistrat cu nr. 01 la data de 11 decembrie 2022 în registrul Primăriei Bădragii Noi r-nul Edineț.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 13/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 12,0274 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale*****263, *****013, *****065, *****109, *****140, *****185, *****203, *****219, *****244, *****149, *****319, *****020, *****021, *****107, *****128 și *****104 amplasate în s. *****, r-nul Edineț Edineț, pentru perioada 01.12.2021-01.12.2026. Contractul fiind înregistrat cu nr. 1 la data de 09 februarie 2022 în registrul Primăriei s. ***** r-nul Edineț.

În rezultat, SRL „Girosol-Agro”, după înregistrarea contractelor de arendă în ordinea prevăzută mai sus, a fost informată de către reprezentanții organelor locale că, aferent terenurilor ce constituie obiectul contractelor de arendă ale SRL „Girosol-Agro” deja au fost înregistrate anterior contracte de arendă de către SRL „Opti-Agro”, ultimei fiindu-le transmise de către Rîmiș Sergiu, acesta fiind și administratorul SRL „Opti-Agro”.

Respectiv, la moment, sunt înregistrate în privința acelorași terenuri, contracte de arendă de către subiecți diferiți, pe de o parte contractele de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”, pe de altă parte, contractele de arendă încheiate între Russu Savvelii/Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro”.

Luînd în considerație că, instanța consideră întemeiate acțiunea înaintată de SRL „Girosol-Agro” împotriva SRL ”Opti Agro” cu privire la constatarea deposedării ilegale a terenurilor aflate în posesia ilegală la SRL ”Opti-Agro”, cât și acțiunea reconvențională depusă de Rîmiș Nadejda împotriva lui Rîmiș Sergiu cu

privire la constatarea nulității absolute a contractelor de arendă încheiate ilegal între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”, urmare, ca efect al încheierii între Rîmiș Sergiu cu SRL „Opti-Agro” a contractelor de arendă, Russu Savvelii a suferit un prejudiciu, în calitate de terț.

La caz, Russu Savvelii în calitate de proprietar al terenurilor agricole amplasate în s. *****, *****, Bădragii Noi și ***** din r-nul Edineț, în urma încheierii contractelor de arendă, în calitate de proprietar cu SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, a fost în imposibilitate de a administra propriile terenuri agricole, de a executa contractele de arendă și posibilitatea exploatării reale a acestor terenuri de către SRL „Girosol-Agro”, respectiv, din cauza imposibilității de a poseda real terenurile agricole de către SRL ”Girosol-Agro” din cauza acțiunilor ilegale ale lui Rîmiș Sergiu, Russu Savvelii pe toată perioada, începând cu încheierea contractelor de arendă până în prezent, a fost în imposibilitate de a obține profit real de pe urma executării acestor contracte de arendă de la SRL „Girosol-Agro” sub forma arendei neachitate de către SRL „Girosol-Agro” în beneficiul lui Russu Savvelii.

Astfel, în baza contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 11/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și a actului de predare-primire, Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol- Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 2,63 ha, terenuri agricole cu nr. *****0130, *****0137 și *****2035 amplasate în s. *****, pentru o perioada 01.12.2021-01.12.2026, suprafața totală de 2, 63 ha. Conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit 2000 lei/per hectar.

Respectiv, profîtul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 14 026.66 lei, calculat după cum urmează: 2,63 ha x 2000 lei = 5,260 lei/anual, unde 1 lună ar constitui - 438.33 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (01.12.2021-01.08.2024), astfel 32 luni x 438,33 lei = 14 026.66 lei.

La fel, prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 12/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiate între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro”, în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 7,206 ha, terenuri cu nr. cadastrale *****104, *****121, *****123, 2138203399, *****040, *****084 și *****743, amplasate în satul *****, r-nul Edineț, pentru perioada 01.12.2021 - 01.12.2026, suprafața totală de 7, 206 ha, iar conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stipulat - 2000 lei/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 38 432 lei, calculat după cum urmează: 7, 206 ha x 2000 lei = 14,412 lei/anual, unde 1 lună ar constitui – 1,201 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (01.12.2021- 01.08.2024), astfel 32 luni x 1,201 lei = 38 432 lei.

Similar, prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 14/1/21 din 06 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvlii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 4,1408 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale *****215, *****002 și *****049 amplasate în s. ***** r-nul Edineț, pentru perioada 06.12.2021 – 01.12.2026, conform pct. 5 din contract, prețul arendei a fost stabilit - 4000 lei/per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 44 168.32 lei, calculat după cum urmează: 4, 1408 ha x 2000 lei = 16 563.2 lei/anual, unde 1 lună ar constitui - 1 380.26 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (06.12.2021-01.08.2024), astfel 32 luni x 1,380.26 lei = 44 168.32 lei.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 13/1/21 din 01 decembrie 2021, anexa nr. 1 la contract și actul de predare-primire, încheiat între Russu Savvelii, în calitate de arendator și SRL „Girosol-Agro", în calitate de arendaș, au fost transmise în arendă 12,0274 ha, terenuri agricole cu nr. cadastrale*****263, *****013, *****065, *****109, *****140, *****185, *****203, *****219, *****244, *****149, *****319, *****020, *****021, *****107, *****128 și *****104 amplasate în s. *****, r-nul Edineț, pentru perioada 12.2021-01.12.2026, iar conform pct. 5 din contract s-a fixat prețul arendei 4000 per hectar.

Respectiv, profitul ratat de către Russu Savvelii în urma neperceperii plății arendei pentru perioada 01 decembrie 2021 - 01 august 2024, constituie 128 292.26 lei, calculat după ~ urmează: 12, 0274 ha x 2000 lei = 48 109.6 lei/anual, unde 1 lună ar constitui - 4 009.13 lei, iar perioada totală de calcul este 32 luni calendaristice (01.12.2021-01.08.2024), astfel 32 luni x 4 009.13 lei = 128 2.26 lei.

Deci, profitul ratat real de către Russu Savvelii în legătură cu imposibilitatea perceperii plății arendei pe toate terenurile agricole ce îi aparține cu drept de proprietate, cum a fost descris, constituie în total 224 919.24 lei.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată, solicite de Russu Savvelii, instanța reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă „instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii”.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă ”cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii”.

Luând în considerație faptul că, acțiunea reclamantului Russu Savvelii împotriva lui Rîmiș Sergiu, privind încasarea venitului ratat va fi admisă, instanța de judecată va încasa de la pârât cheltuielile de judecare a cauzei cu titlu de taxa de stat achitată de către reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 7297,55 (șapte mii două sute nouăzeci și șapte,55) lei. Conform bonului de achitare nr. 013198666783 (f.d. 93 vol 3).

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ” GIROSOL-AGRO” împotriva SRL ” OPTI-AGRO”.

Se obligă SRL ” OPTI-AGRO” să restituie SRL ” GIROSOL-AGRO” bunurilor deposedate ilegal, după cum urmează: terenurile agricole, amplasate în:

- *extravilan s. ***** r-nul Edineț, cu numerele cadastrale* – *****008, *****009, *****010, *****022, *****032, *****041, *****042, *****043, *****057, *****077, *****078, *****123, *****132, *****140, *****141, *****178, *****184, *****186, *****187, *****208, *****215, *****222, *****226, *****228, *****238, *****021, *****038, *****050, *****074, *****077, *****079, *****093, *****131, *****142, *****164, *****217, *****224, *****232, *****241, *****258, *****269, *****270, *****271, *****022, *****027, *****028, *****037, *****051, *****052, *****061, *****066, *****074, *****094, *****095, *****130, *****133, *****140, *****014, *****015, *****030, *****054, *****056, *****065, *****098, *****104, *****107, *****171, *****172, *****173, *****183, *****210, *****212, *****215, *****241, *****251, *****252, *****269, *****009, *****080, *****088, *****092, *****099, *****100, *****116, *****136, *****150, *****176, *****189, *****0001, *****0017, *****0019, *****0061, *****0067, *****0068, *****0071, *****0085, *****0088, *****0128, *****0144, *****0195, *****0196, *****0197, *****0225, *****0231, *****1033, *****1089, *****1108, *****1116, *****1119,

*****1169, *****1188, *****1254, *****2023, *****2057, *****2139, *****0230;

- ***extravilan s.***** ***r-nul Edineț*** -*****001, *****002, *****003, *****004, *****010, *****011, *****014, *****017, *****018, *****019, *****022, *****023, *****024, *****025, *****026, *****028, *****029, *****030, *****032, *****041, *****042, *****043, *****044, *****048, *****049, *****051, *****052, *****053, *****057, *****058, *****063, *****064, *****067, *****068, *****069, *****072, *****073, *****075, *****076, *****078, *****079, *****082, *****083, *****084, *****085, *****086, *****087, *****090, *****091, *****092, *****097, *****101, *****102, *****103, *****110, *****116, *****117, *****118, *****122, *****123, *****124, *****125, *****126, *****129, *****130, *****135, *****136, *****138, *****139, *****144, *****145, *****146, *****148, *****152, *****153, *****154, *****155, *****156, *****157, *****158, *****160, *****161, *****162, *****163, *****165, *****170, *****171, *****172, *****173, *****178, *****179, *****180, *****182, *****183, *****184, *****186, *****187, *****188, *****191, *****192, *****193, *****194, *****195, *****196, *****197, *****198, *****199, *****200, *****, *****, *****, *****, *****06, *****08, *****09, *****10, *****11, *****12, *****13, *****14, *****15, *****16, *****17, *****22, *****25, *****26, *****27, *****28, *****29, *****32, *****33, *****35, *****36, *****37, *****38, *****39, *****47, *****48, *****51, *****52, *****54, *****55, *****56, *****57, *****58, *****59, *****60, *****61, *****63, *****65, *****67, *****68, *****060, *****062, *****063, *****064, *****065, *****066, *****067, *****068, *****069, *****12, *****36, *****60, *****74, *****80, *****93, *****64, *****20.

- ***extravilan s. ***** r-nul Edineț,*** *****001, *****003, *****004, *****015, *****067, *****079, *****117, *****124, *****125, *****136, *****139, *****140, *****141, *****142, *****144, *****145, *****146, *****147, *****148, *****154, *****158, *****007, *****009, *****017, *****018, *****028, *****100, *****109, *****110, *****123, *****051, *****092, *****104, *****108, *****113, *****183, *****219, *****220, *****221, *****056, *****134, *****168, *****104, *****118, *****142, *****154, *****210, *****211, *****216, *****228, *****236, *****237, *****248, *****251, *****252, *****312, *****378, *****401, *****402, *****405, *****406, *****407, *****408, *****414, *****417, *****418, *****419, *****420, *****421, *****432, *****434, *****438, *****439,

*****444, *****449, *****582, *****583, *****591, *****736, *****737, *****752, *****778, *****049, *****264, *****404;

- e***xtravilan s. ***** r-nul Edineț*** - *****047, *****020, *****026, *****091, *****286, *****490, *****667, *****709, *****121, *****027, *****063, *****093, *****288, *****334;

- ***extravilan s. Badragii Noi r-nul Edineț*** - *****215, *****002, *****049.

Se obligă SRL ”OPTI-AGRO” să nu comită acţiuni de tulburare ilegală a posesiei terenurilor menționate mai sus, aflate în posesia SRL “Girosol-Agro”, cu înlăturarea tuturor obstacolelor şi evacuarea persoanelor şi a bunurilor de pe aceste terenuri.

Se admite integral acțiunea reconvențională depusă de Rîmiș Nadejda împotriva lui Rîmiș Sergiu, intervenient accesoriu – SRL ”Opti Agro” cu privire la constatarea nulității absolute a contractelor de arendă și încasarea profitului ratat, cît și a cheltuielilor de judecată.

Se constată și se declară nulitatea absolută a contractelor de arendă:

- nr. 48 din 26 septembrie 2018 încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro” (terenurile amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- nr. 131 din 28 ianuarie 2019, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”; (terenuri amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- nr. 5744 din 26 octombrie 2018, încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro”; (terenuri amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

- contractul de arendă încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti Agro” (terenuri amplasate în s. ***** r-nul Edineț);

Se încasează de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Rîmiș Nadejda prejudiciul material sub forma profitului ratat suportat, în mărime de 204 650,64 (două sute patru mii șase suite cincizeci,64) dolari USD, conform cursului BNM la data executării hotărîrii;

Se încasează de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Rîmiș Nadejda cheltuielile de judecată formate din taxa de stat în mărime de 87 378, 26 lei, (optzeci și șapte mii trei sute șaptezeci și opt, 26) lei, conform bonului nr. 842200126588 (f.d. 79); taxa de stat în mărime de 250,00 (două sute cincizeci,00) lei, conform bonului nr. 291199526556 (f.d. 80), în total în sumă de 87 628,26 (optzeci și șapte mii șase sute douăzeci și opt,26) lei.

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de Russu Savvelii împotriva lui Rîmiș Sergiu cu privire la încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Russu Savvelii, prejudiciul material în mărime de 224 919,24 (două sute douăzeci și patru mii nouă sute nouăsprezece,24) lei.

Se încasează de la Rîmiș Sergiu în beneficiul lui Russu Savvelii, cheltuielile de judecată suportate sub formă de taxa de stat în mărime de 7297,55 (șapte mii două sute nouăzeci și șapte,55) lei.

Se respinge cererea reconvențională înaintată de SRL ”OPTI AGRO”, împotriva SRL ”Girosol-Agro” , Russu Savvelii, Russu Victoria, Rîmiș Nadejda, privind constatarea încălcării de către SRL ”Girosol-Agro”, Rusu Savvelii și Rîmiș Nadejda a dreptului de preemțiune și dreptului prioritar al reclamantului SRL ”Opti-Agro” la procurarea bunurilor imobile - a terenurilor agricole, constatarea și declararea nulității absolute a notificărilor de rezoluțiune a contractelor de arendă semnate de Rîmiș Sergiu și SRL ”Opti-Agro”, constatarea și declararea nulității absolute a contractelor de arendă semnate de Russu Savvelii, Rîmiș Nadejda și SRL ”Girosol-Agro”, constatarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare încheiat dintre persoana obligată Rîmiș Nadejda si titularul dreptului de preemțiune SRL ”Opti Agro” și de dobîndire de către titular STL ”Opti Agro” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător în condițiile stabilite de persoana obligată Rîmiș Nadejda și Russu Savvelii și Russu Victoria, constatarea și declararea nulității contractului de ipotecă, cît și a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Drochia sediul Dondușeni.

Președintele ședinței

Judecător Lilia Țurcan