Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul Glodeni (judecător V.Nogai)
Dosarul nr.2a-583/24 (nr.2-21152804-03-2a-13062024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

22 aprilie 2025 **mun. Bălţi**

Completul de judecată în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Ivan Parii**
Grefier **Cristina Țurcanu, Victoria Dolghii-Munteanu**

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Pușcaș Aurelia împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 31 mai 2022 și împotriva încheierii din 18 august 2022,

pronunțate în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Pușcaș Aurelia către S.R.L.”Goiana Petr.Co” privind declararea nulității actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire, restituirea îmbogățirii nejustificate,-

constată:

Pretențiile reclamantului:

La 15 octombrie 2021 Pușcaș Aurelia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Goiana Petr.Co”, intervenienți accesorii Burlac Alexandru și Burlac Nadejda privind declararea nulității parțiale a actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire și restituirea îmbogățirii nejustificate.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în baza contractului de dare în plată din 07.12.2016, autentificat de notarul public Dimitriu Svetlana și înregistrat în registrul acesteia cu nr.16896, a devenit proprietară a mai multor terenuri agricole, prin care și terenul cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral ***** situat în extravilanul *****. Contractul nominalizat a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 08.12.2016, cu nr.4801/16/17829- mențiune făcută de Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, filiala ÎS „Cadastru” pe ultima filă a contractului de dare în plată.

A relatat că la data procurării bunurilor menționate imobilul cu numărul cadastral ***** era grevat prin contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) - fapt menționat în Registrul bunurilor imobile (Anexa 2- Extras din Registrul bunurilor imobile din 04.05.2021). Conform informației deținute, terenul agricol numărul cadastral *****, ce-i aparține cu drept de proprietate, până în prezent este valorificat gratuit de către SRL „Goiana Petr.Co” în baza contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012, până în anul 2037, SRL „Goiana Petr.Co” a subrogat societatea SRL „Tudorana” în drepturile acesteia de arendaș, încheiat cu Burlac Alexandru, pe care Pușcaș Aurelia îl consideră nul (lovit de nulitate absolută), SRL „Tudorana” fiind radiată din Registrul de stat al persoanelor juridice la data de 25.10.2016.

Reclamanta a susținut că subrogarea în drepturi de arendaș a SRL „Tudorana” de către SRL „Goiana Petr.Co” s-a produs în rezultatul reorganizării ultimei prin absorbție de către societatea pârâtă și anume SRL „Goiana Petr.Co”.

În schimbul folosirii terenului agricol menționat, SRL „Goiana Petr.Co” nu achită reclamantei plata de arendă, ultima fiind lipsită de beneficiile dreptului de proprietate în sensul obținerii de foloase din bunul imobil ce-i aparține. Prin neachitarea echivalentului bănesc al dreptului de posesie și folosință transmise SRL „Goiana Petr.Co” în baza contractului de arendă contestat în speță, reclamantei Pușcaș Aurelia i se lezează dreptul de proprietate în înțelesul conceptului de „speranță legitimă„ – drept ocrotit de art.1 Protocolul 1 CEDO – dreptul de proprietate.

A mai indicat reclamanta că faptul posesiei și folosinței de către SRL „Goiana Petr.Co” cu titlu gratuit a bunului imobil număr cadastral ***** prejudiciază reclamanta în sensul în care aceasta este lipsită de posibilitatea obținerii de rezultate din proprietatea sa.

Mai mult, consideră că SRL „Goiana Petr.Co” posedă și folosește terenul respectiv fără un temei legal, deoarece contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012 (Anexa 4 – contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012) este contractul nul (lovit de nulitate absolută) conform art.2 al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, conform prevederilor art.1288 alin.(1) și (3), art.1027 alin.(1) și (2), art.1300 alin.(1) Cod Civil.

A menționat reclamanta că contractul de arendă contestat prin prezenta acțiune în nulitate, nu prevede clauza esențială cu privire la prețul plății pentru arenda terenului, în sensul componenței, formei și cuantumului acesteia, înregistrând o carență iremediabilă în sensul condițiilor de fond ale acestuia, prevăzute de lege la art.1289 alin. (3) Cod Civil, cu privire la valabilitatea contractului, astfel, respectivul act juridic, în opinia reclamantei, este lovit de nulitate absolută, deoarece contravine dispozițiilor imperative ale legii.

A notat reclamanta că, avînd un comportament de bună-credință, dorind să aducă raportul juridic în care se află cu pârâtul în albia cadrului legal, a expediat în adresa ultimului o notificare (anexa 5-notificare din 29.12.2020), prin care a adresat SRL ,,Goiana Petr.Co" mai multe propuneri de remediere a situației de încălcare de către pârât a dreptului de proprietate al reclamantei prin valorificarea gratuită a terenului agricol menționat. A propus la discreția pârâtului încheierea unui contract nou de arendă, cu indicarea actualului proprietar (reclamanta Pușcaș Aurelia) în calitate de arendator și stabilirea plății de arendă, modificarea contractului existent cu referire la arendator și indicarea prețului arendei, sau rezoluțiunea parțială a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2022.

La 12.01.2021 SRL ,,Goiana Petr.Co" a recepționat notificarea (anexa 6– aviz de recepție din 12.01.2021 DS3101010845AS), însă a ignorat orice propunere înaintată de către reclamantă și nu a dat curs nici unei din propuneri parvenită din partea Aureliei Pușcaș, fapt care a dus la înaintarea cererii de chemare în judecată.

Menționează reclamanta că la 30.06.2021 s-a adresat către SRL ,,Valagofruct"– arendaș a terenurilor agricole amplasate în extravilanul *****, cu cerere prin care a solicitat informație cu privire la cuantumul plății de arendă a terenurilor agricole pe care o percepe. Conform răspunsului SRL ,,Valagofruct" plata de arendă în mediu pentru 1 ha constituie 2 792 de lei.

Astfel, consideră că este îndreptățită să pretindă cu titlu de îmbogățire nejustificată din contul pârâtului suma de 28 387,94 de lei pentru anii agricoli 2019 - 2021 pentru exploatarea fără temei legal a terenului agricol cu numărul cadastral 4840102008.

Solicită Pușcaș Aurelia:

- declararea nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****;

- obligarea SRL ,,Goiana Petr.Co" să transmită proprietarei Pușcaș Aurelia, în baza actului de predare-primire, bunul imobil – terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral *****, situat în extravilanul *****.

- încasarea din contul SRL ,,Goiana Petr. Co" în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei, cu titlu de îmbogățire nejustificată;

- încasarea din contul SRL ,,Goiana Petr.Co" în beneficiul Aureliei Pușcaș a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 951,64 de lei și asistența juridică, cuantumul căreia va fi concretizat și anunțat instanței pe parcursul examinării cauzei.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul central din 11.05.2022 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL"Prolicomnord".

Poziția primei instanțe

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 31 mai 2022 acțiunea civilă s-a admis parțial. S-a declarat nulitatea parțială a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****. S-a încasat de la SRL „Goiana Petr. Co", în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 951,64 de lei, ce constituie cheltuielile privind achitarea taxei de stat și suma de 177,80 de lei, ce constituie cheltuielile privind citarea publică în total suma de 1129,44 de lei. S-a respins capătul de acțiune ce ține de încasarea sumei, cu titlu de îmbogățire nejustificată. Cu privire la cheltuielile privind asistența juridică suportate de către părți, urmează ca aceste cheltuieli să fie suportate de fiecare în parte.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 18 august 2022 s-a respins cererea înaintată de Pușcaș Aurelia privind emiterea hotărârii suplimentare.

Solicitarea apelantului:

La 28 iunie 2022 Pușcaș Aurelia a depus apel nemotivat, iar la 26 octombrie 2022 a depus apel motivat, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în partea în care pretențiile au fost respinse cu pronunțarea unei noi decizii prin care acțiunea civilă înaintată să fie admisă integral.

Argumentele părților:

<u>În motivarea apelului</u> Pușcaș Aurelia a indicat că instanţa de judecată nu a luat în consideraţie faptul, că terenul în speţă - aparţinând cu drept de proprietate reclamantei/apelantei, până în prezent este în arendă la pârâta intimată şi pe parcursul anilor 2019-2021 este prelucrat de SRL"Prolicomnord"., fapt care nu a fost negat de către reprezentantul pârâtei /intimate şi care este confirmat prin informaţia prezentată de Consiliul local Sturzovca nr. 30 din 22.02.2022.

La fel instanța nu a ținut cont de faptul, că deținerea în arendă de către pârâta/intimată a terenului reclamantei/apelantei i-a permis primei să înregistreze foloase şi economii în urma acestui fapt. Astfel, din informaţia prezentată de Consiliul local Sturzovca nr. 86 din 22.05.2022 rezultă că intimatul a încheiat cu SRL"Prolicomnord". acord de consolidare a terenurilor în vederea folosirii raţionale a terenurilor agricole cu suprafeţe mici. În baza acestuia SRL"Prolicomnord".a valorificat în perioada anilor 2019-2022 bunul imobil cu suprafaţa de 3,3892 ha, numărul cadastral ***** arendat de către "Goiana Petr.Co" SRL în schimbul altui teren similar pus la dispoziţie ultimei de către "Goiana Petr.Co" SRL .

În circumstanţele menţionate, având în vedere informaţia parvenită de la Primăria s.Sturzovca nr. 86 din 20.05.2022 prin care se confirmă existenţa acordului de consolidare a terenurilor, este inexplicabil motivaţia instanţei din fila 7 (care ignoră

această probă prezentată de către reclamantă şi ia ca bază o afirmaţie declarativă a reprezentantului intimatului care neagă existenţa acordului de consolidare.

Prin urmare, chiar dacă ”Goiana Petr.Co” SRL nu a prelucrat nemijlocit terenul cu suprafaţa de 3,3892 ha, numărul cadastral ***** ce aparţine cu drept de proprietate reclamantei/apelantei, faptul deţinerii acestuia în arendă i-a dat posibilitatea să obţină din acesta indirect foloase prin prelucrarea altui teren similar acestuia în urma acordului de consolidare.

Mai mult, instanța de fond menționează, că nu poate fi încasat de la pârât o careva sumă pentru îmbogăţire nejustificată, pe motivul că aceasta nu a primit careva foloase de la acest teren, astfel nu s-a îmbogăţit de pe urma folosirii acestui teren, pe motivul că nu s-a folosit de acesta. Această concluzie nu este fundamentată cel puţin din două considerente:

1. Din informaţia prezentată de Consiliul local Sturzovca nr. 86 din 22.05.2022 rezultă că pârâta/intimată are încheiat cu SRL”Prolicomnord”. (de altfel ca şi mulţi alţi agenţi economici în domeniu) acord de consolidare a terenurilor în vederea folosirii raţionale a terenurilor agricole cu suprafeţe mici. În baza acestuia SRL”Prolicomnord”. a valorificat în perioada anilor 2019-2022 bunul imobil cu suprafaţa de 3,3892 ha, numărul cadastral ***** arendat de către ”Goiana Petr.Co” SRL, în schimbul altui teren similar, pus la dispoziţie ultimei de către ”Goiana Petr.Co” SRL.

Prin urmare, foloasele, care în speţă urmează a fi calificate drept îmbogăţire nejustificată ”Goiana Petr.Co” SRL sunt echivalente beneficiilor obţinute din prelucrarea terenului ce aparţine SRL”Prolicomnord” în circumstanţele speţei nefiind necesară prelucrarea de către pârâta/intimată anume a terenului - proprietate a reclamantei/apelantei, astfel cum concluzionează instanţa.

2. O altă carenţă a concluziei la care a ajuns instanţa de judecată rezidă în faptul că aceasta, interpretând eronat cadrul legal care reglementează institutul de îmbogăţire nejustificată, a ignorat motivele expuse de reclamanta/apelantă în acţiune şi explicaţiile cu referire la identificarea îmbogăţirii nejustificate pe care ultima o pretinde şi a interpretat foarte îngust conceptul de „ îmbogăţire nejustificată limitându-1 doar la „foloase de la folosirea terenului„.

Conceptul de „îmbogăţire nejustificată„ nu trebuie redus doar la careva beneficii materiale directe sau care pot fi evaluate, rezultate din valorificarea nemijlocită a unui bun. Îmbogăţirea nejustificată se poate prezenta şi în formă de „economisire„ fără temei legal sau convenţional, realizată prin careva acţiuni sau inacţiuni ale persoanei îmbogăţite, care încalcă drepturile sau interesele legitime ale persoanei dezavantajate.

În speţă, pârâta/intimată în calitatea sa de persoană îmbogăţită, având la bază un contract nul de arendă, fară a achita plata de arendă, încălcând dreptul de proprietate al

reclamantei a realizat o ,,economisire,, în limita plăţii de arendă pe care urma să o achite în condiţii obişnuite reclamantei/apelante în calitatea acesteia de persoană dezavantajată. Respectiva economisire a îmbogăţit pârâta/intimată nejustificat.

Astfel, instanţa de judecată, constatând carenţe ale contractului de arendă în speţă, în sensul că acesta nu prevedea o clauză esenţială cum este preţul şi declarând nulitatea contractului în partea pretinsă de către reclamanta/apelantă, în pofida faptului că în urma acestui contract pârâta/intimată a realizat beneficii prin prelucrarea terenurilor consolidate aparţinând intervenientului accesoriu în speţă, instanţa nu a constatat o îmbogăţire nejustificată din partea ”Goiana Petr.Co” SRL , care se atribuie la dezavantajul suferit de Pușcaș Aurelia, în sensul în care ultima a fost lipsită de către pârâta/intimată de posibilitatea obţinerii de beneficii rezultate din valorificarea proprietăţii sale.

Conform răspunsului „Valagorfruct,, SRL plata de arendă în mediu pentru 1 ha constituie 2792,00 lei. Prin urmare, reclamanta este îndreptăţită să pretindă cu titlu de îmbogăţire nejustificată din contul pârâtei suma de 28387,94 lei (3.3892 ha x 2.792,00 lei per ha x 3) pentru anii agricoli 2019-2021 pentru exploatarea fară temei legal a terenului agricol cu nr. cadastral 4840102008.

Mai indică apelanta, că în pofida faptului că reclamantei/apelante i-a fost admis capătul de cerere despre declararea nulităţii actului juridic, aceasta suportând cheltuieli de asistenţă juridică, instanţă de judecată, prin derogare de la prevederile art. art. 96; 194 CPC, fără o careva motivaţie, nu a compensat reclamantei din contul pârâtei, proporţional pretenţiilor admise, asistenţa juridică suportată.

<u>În motivarea recursului</u> împotriva încheierii din 18.08.2022 prin care s-a respins cererea de emitere a hotărîrii suplimentare apelanta Pușcaș Aurelia a invocat că dacă se raportează conţinutul părţii rezolutive a cererii de chemare în judecată la conţinutul părţii dispozitive a hotărârii în speţă, se observă că instanţa s-a pronunţat expres la toate capetele de cerere cu excepţia celui prevăzut în pct.3 al cererii de chemare în judecată şi anume obligarea ”Goiana Petr.Co” SRL să transmită proprietarei Pușcaș Aurelia, în baza actului de predare-primire, bunul imobil - terenul, cu destinaţie agricolă, cu suprafaţa de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral *****, situat în extravilanul sat. Sturzovca, rn. Glodeni.

În circumstanţele menţionate nu se prezintă logic argumentul instanţei că aceasta a dispus admiterea parţială a pretenţiilor reclamantei şi o atare formulare ar acoperi carenţa admisă, ce constă în neexpunerea în partea dispozitivă cu referire la capătul de cerere despre restituirea bunului prin act de predare-primire.

În opinia sa eroarea instanţei este evidentă, iar menţiunea acesteia precum că neabordarea în dispozitiv a capătului de cerere despre restituirea bunului se acoperă prin

sintagma ,,acţiunea se admite parţial,, este o tentativă nereuşită de a-şi corecta eroarea fără a recurge la emiterea unei hotărâri suplimentare, astfel cum cere cadrul procesul-civil pertinent.

Consideră că odată ce instanţa de fond a dispus admiterea cererii de chemare în judecată prin declararea nulităţii absolute în parte a contractului de arendă şi având în vedere existenţa şi dezbaterea capătului de cerere despre restituirea către reclamantă a bunului imobil prin act de predare-primire, instanţa de judecată urma să se expună în privinţa acestui capăt de cerere în sensul admiterii acestuia.

În referința la apel SRL ,,Goiana Petr. Co,, a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond. A relatat că deoarece hotărârea instanţei de fond este contestată doar în partea respingerii pretenției de obligare a ”Goiana Petr.Co” SRL de a transmite în baza actului de predare – primire bunul imobil- terenul, de a încasa din contul ”Goiana Petr.Co” SRL în favoarea lui Puşcaş Aurelia a îmbogăţirii nejustificate în sumă de 28 387,94 lei şi a cheltuielilor de judecată, prezintă următoarele contraargumente :

În ce ţine de solicitarea de a obliga ”Goiana Petr.Co” SRL să transmită în baza unui act de predare - primire terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 3,3892 ha, consideră solicitarea dată a fi una neîntemeiată, or prin hotărârea instanţei de fond contractul de arendă nr. 101 din 01.07.2012, în partea în care acesta se referă la terenul cu nr. cadastral *****, a fost declarat nul.

Luînd în considerare că ”Goiana Petr.Co” SRL nu a beneficiat de acel teren, precum şi faptul, că proprietar al terenului este anume intimata Puşcaş Aurelia, aceasta este liberă să dispună de bunul imobil în cauză după bunul său plac, or ”Goiana Petr.Co” SRL nu are nici un temei şi nici nu intenţionează să utilizeze acel lot de teren şi nici să îngrădească sau să limiteze în vre-un fel dreptul proprietarului Puşcaş Aurelia de a dispune de lotul său de teren. Din moment ce instanţa a declarat nul contractul de arendă nr. 101 din 01.07.2012, în partea terenului cu nr. cadastral *****, acesta se consideră a fi inexistent din momentul semnării sale.

Totodată, declararea nulităţii contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012 în parte, a fost solicitată anume de către Puşcaş Aurelia. Pe cale de consecinţă, consideră că nu poate fi obligat ”Goiana Petr.Co” SRL să transmită în beneficiul Aureliei Puşcaş în baza unui act de predare - primire terenul, din moment ce acest teren se prezumă a fi în posesia ultimei ca efect a declarării nule a contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012 în partea terenului cu nr. cadastral *****.

Suplimentar, comunică că examinând cauza în instanţa de fond, s-a demonstrat că, de fapt, ”Goiana Petr.Co” SRL nu a posedat şi nici nu a prelucrat vreo dată lotul de teren cu nr. cadastral *****, iar din acest motiv, luând în consideraţie că ”Goiana Petr.Co”

SRL nu deţine în posesie terenul, aceasta nici nu îl poate restitui, încheind un pretins act de predare primire cu Puşcaş Aurelia.

Intimatul ”Goiana Petr.Co” SRL consideră că solicitarea apelantei în această parte (obligarea Goiana Petr.Co” SRL să transmită în beneficiul Aureliei Puşcaş terenul cu nr. cadastral ***** în baza unui act de predare - primire) este una formală, or, solicitarea de declarare nulă a contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012 în partea referitoare la teren a fost satisfăcută de către instanţa de fond, soluţie care nu este contestată de ”Goiana Petr.Co” SRL.

Referitor la solicitarea apelantei de încasare din contul ”Goiana Petr.Co” SRL a sumei de 28 387,94 lei cu titlu de îmbogăţire nejustificată, consideră şi această solicitare neîntemeiată.

Indică intimatul că nu a obţinut şi nici nu a avut vre-o dată intenţia de a obţine vreo îmbogăţire nejustificată de pe terenul cu nr. cadastral ***** în detrimentul proprietarului Puşcaş Aurelia; ”Goiana Petr.Co” SRL nu a săvîrşit absolut nici o acţiune prin care să o dezavantajeze pe Puşcaş Aurelia.

Potrivit Informaţiei nr.30 din 22.02.2022 emisă de Primăria sat. Sturzovca, r. Glodeni este indicat că lotul de teren cu nr. cadastral *****, fiind în proprietatea intimatei Puşcaş Aurelia, în perioada anilor 2019 - 2021 a fost prelucrat de către ’’Prolicomnord”SRL. Aceeaşi informaţie se conţine şi în Scrisoarea nr.86 din 20.05.2022 emisă la fel de către Primăria Sturzovca.

Reiterează că ”Goiana Petr.Co” SRL nu a prelucrat niciodată terenul cu nr. cadastral *****, nu a avut intenţia de a îl prelucra şi nici nu cunoaşte cine a prelucrat terenul în cauză.

Mai mult, ”’Goiana Petr.Co” SRL nu i s-a solicitat de către nimeni învoirea de a prelucra terenul cu pricina şi, respectiv, ”Goiana Petr.Co” SRL nu a oferit nimănui dreptul de a prelucra lotul de teren cu nr.*****.

În ce temei ”Prolicomnord” SRL a prelucrat şi dacă cu adevărat a prelucrat lotul de teren în cauză ’’Goiana Petr.Co” SRL nu cunoaşte, or, nimeni pe parcursul anilor nu a solicitat învoirea ’’Goiana Petr.Co” SRL de a prelucra lotul de teren. Lotul de teren cu nr. cadastral ***** i-a revenit către ”Goiana Petr.Co” SRL în arendă ca urmare a reorganizării societății. ”Goiana Petr.Co” SRL nu a manifestat şi nu manifestă nici un interes pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****.

În acest sens, în anul 2016 când lotul de teren a fost înstrăinat în favoarea apelantei Puşcaş Aurelia, ”Goiana Petr.Co” SRL, primind oferta de procurare a terenului în cauză nu a manifestat intenţia de a îl procura.

Referitor la argumentul apelantei potrivit căruia între ”Goiana Petr.Co” SRL şi ”Prolicomnord” SRL ar exista un Acord de consolidare a terenurilor în baza căruia

”Goiana Petr.Co” SRL ar fi permis ca ”Prolicomnord” SRL să prelucreze lotul de teren cu nr. cadastral ***** sau, în general, vreun oricare alt lot de teren, accentuiază că între ”Goiana Petr.Co” SRL și ”Prolicomnord” SRL nu a existat și nici nu există nici un acord în formă scrisă sau verbală, care să se refere la careva loturi de teren, consolidarea acestora sau dreptul de a prelucra terenurile cu pricina.

”Prolicomnord” SRL nu s-a adresat niciodată către ”Goiana Petr.Co” SRL cu solicitare de a i se permite să lucreze lotul de teren cu nr. cadastral ***** şi nici un oricare alt lot de teren, respectiv ”Goiana Petr.Co” SRL nu şi-a exprimat niciodată un asemenea acord.

În cererea de apel se face trimitere la Informaţia nr. 86 din 20.05.2022 emisă de către Primăria Sturzovca, care în opinia apelantei ar demonstra existenţa unui Acord de consolidare între ”Goiana Petr.Co” SRL şi ”Prolicomnord” SRL, acord în baza căruia ”Prolicomnord” SRL ar fi prelucrat lotul de teren nr. cadastral *****, avînd acceptul ”Goiana Petr.Co” SRL.

Instimatul menționează că informaţia nr.86 din 20.05.2022 în nici un caz nu demonstrează că între ”Goiana Petr.Co” SRL şi ”Prolicomnord” SRL ar exista careva acorduri de consolidare a terenurilor, ci indică asupra unei informaţii generale, fiind indicat în vederea creării unor condiţii optime pentru folosirea raţională a terenurilor agricole cu suprafeţe mici, agenţii economici care activează pe teritoriul Primăriei sat. Sturzovca, terenuri agricole cu drept de proprietate privată sau în posesie şi folosinţă (arendă) au încheiat între ei acorduri verbale de consolidare a terenurilor pentru formarea terenurilor consolidate.

Totodată, procedura de consolidare a terenurilor urmează a fi efectuată în corespundere cu Regulamentul privind consolidarea terenurilor agricole, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1075 din 01.10.2007, care prevede că consolidarea se efectuiază prin Contract scris şi se aprobă de către Consiliul local.

Referitor la suma de 28 387,94 lei, pe care apelanta o solicită cu titlu de îmbogăţire nejustificată comunicăm că în motivarea cerinţei apelanta face trimitere la un înscris fară dată şi număr, semnat de administratorul ”Valagrofruct” SRL, *****, prin care se comunică că Societatea pe care o administrează achită plata de arendă într-un anumit cuantum sau o achită prin eliberarea producţiei agricole în cantităţile indicate.

Intimatul consideră că înscrisul respectiv nu poate servi drept probă, or societatea comercială respectivă nu are nici o tangenţă cu cauza examinată. Nu se cunoaşte veridicitatea datelor expuse în înscris, la fel ”Valagrofruct” SRL nu reprezintă o instituţie, datele căreia să poată fi puse la baza formulării unei solicitări şi cu atît mai mult, aceasta nu poate constitui temei pentru a admite pretenţiile părţii apelante, facându-se trimitere la înscrisul dat.

Acte de procedură:

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 23 februarie 2023 s-a admis cererea de apel declarată de Pușcaș Aurelia. S-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 31 mai 2022 și încheierea din 18 august 2022 și s-a emis o hotărâre nouă prin care s-a obligat SRL„Goiana Petr.Co” să transmită Aureliei Pușcaș, în baza actului de predare primire, bunul imobil-terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha număr cadastral *****, situat în extravilanul *****. S-a încasat de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată. S-a încasat de la SRL „Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș cheltuieli de asistență juridică în instanța de fond în mărime de 11 500 de lei și în instanța de apel în mărime de 2 000 de lei. S-a menținut hotărârea în latura declarării nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 și în latura încasării sumei de 1 129,44 de cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 05.06.2024 s-a admis recursul declarat de SRL „Goiana Petr.Co”, s-a casat integral decizia Curții de Apel Bălți din 23 februarie 2023 cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Nord, în alt complet de judecată.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată apelanta Pușcaș Aurelia și reprezentantul său, avocatul Rotari Alexandru nu s-au prezentat, prin cerere au solicitat examinarea apelului în lipsa lor, admiterea apelului cu dispunerea încasării tuturor cheltuielilor de judecată.

Potrivit art.206 alin.1 Codul de procedură civilă, părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.

Reprezentantul intimatului SRL”Goiana Petr.Co”, avocatul Dmitric Anatolie a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii contestate.

Intervenienții accesorii Burlac Alexandru, Burlac Nadejda în ședință nu s-au prezentat, corespondența a fost restituită instanței cu mențiunea ÎS Poșta Moldovei ”plecat”.

Intervenientul accesoriu SRL”Prolicomnord” în ședința de judecată nu s-a prezentat, corespondența a fost restituită instanței cu mențiunea ÎS Poșta Moldovei ”nereclamat”.

Articolul 379 alin.2 Codul de procedură civilă prevede că neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

În consecință, completul de judecată consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părților neprezente, procedura de citare legală fiind respectată.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul, din considerentele ce urmează.

Colegiul civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 01.10.2024, iar apelul a fost declarat la 29.10.2024, ceea ce confirmă respectarea termenului de contestare a hotărârii.

Potrivit art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

Actele cauzei certifică faptul că Pușcaș Aurelia, în baza contractului de dare în plată din 07.12.2016, încheiat între debitorii Burlac Alexandru, Burlac Nadejda și creditorul Pușcaș Aurelia, autentificat de notarul public Dimitriu Svetlana și înregistrat în registru cu nr. 16896, a devenit proprietara mai multor terenuri agricole, prin care și terenul cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral ***** situat în extravilanul s. Sturzovca, rnul Glodeni /f.d.11-15 vol.1/. Contractul de dare în plată a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 08.12.2016, cu nr. 4801/16/17829.

În pct.4.2.2 din contractul de dare în plată din 07.12.2016 s-a menționat că terenul cu nr.cadastral ***** a fost transmis în arendă către SRL”Tudorana”, absorbită de SRL” Goiana Petr.Co” la 25.10.2016 în legătură cu reorganizarea prin absorbție de către SRL ,,Goiana Petr.Co,,, în temeiul contractului de arendă din 02.12.2009, despre care fapt este cunoscut creditorul.

Prin contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012, încheiat între Burlac Alexandru și SRL ,,Tudorana,, terenul cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul ***** a fost dat în arendă pe un termen de 25 ani /f.d.18/.din 25.06.2021, eliberat de Agenția Servicii Publice se confirmă că SRL ,,Goiana Petr.Co,, este succesorul de drept a SRL ,,Tudorana,, că SRL ,,Tudorana,, a fost radiată din Registrul de stat al persoanelor juridice la 25.10.2016, în rezultatul reorganizării prin absorbție de către SRL ,,Goiana Petr.Co,, /f.d.17 vol.1/.

La 29.12.2020 Pușcaș Aurelia a adresat o notificare SRL ,,Goiana Petr.Co,,, solicitând acordul în privința stabilirii plății de arendă în sumă de 3000 lei pentru un ha, venind cu propunerea de a încheia un contract de arendă cu mențiunea noului proprietar, cu modificarea contractului de arendă existent. Notificarea a fost recepționată de către SRL ,,Goiana Petr.Co,, la 12.01.2021, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauze /f.d.20 vol.1/.

La 15.10.2021 Pușcaș Aurelia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ,,Goiana Petr.Co”, intervenienți accesorii Burlac Alexandru și Burlac Nadejda, solicitând:

- declararea nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****;

- obligarea SRL ,,Goiana Petr.Co” să transmită proprietarei Pușcaș Aurelia, în baza actului de predare-primire, bunul imobil – terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha, bonitatea 59,5 grade, numărul cadastral *****, situat în extravilanul *****.

- încasarea din contul SRL ,,Goiana Petr. Co” în beneficiul Aureliei Pușcaș a sumei de 28 387,94 de lei, cu titlu de îmbogățire nejustificată;

- încasarea din contul SRL ,,Goiana Petr.Co” în beneficiul Aureliei Pușcaș a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 951,64 de lei și asistența juridică, cuantumul căreia va fi concretizat și anunțat instanței pe parcursul examinării cauzei.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul central din 11.05.2022 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL”Prolicomnord”.

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 31 mai 2022 acțiunea civilă s-a admis parțial. S-a declarat nulitatea parțială a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 (4801/12/11590) în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****. S-a încasat de la SRL ,,Goiana Petr. Co”, în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 951,64 de lei, ce constituie cheltuielile privind achitarea taxei de stat și suma de 177,80 de lei, ce constituie cheltuielile privind citarea publică în total suma de 1129,44 de lei. S-a respins capătul de acțiune ce ține de încasarea sumei, cu titlu de îmbogățire nejustificată. Cu privire la cheltuielile privind asistența juridică suportate de către părți, urmează ca aceste cheltuieli să fie suportate de fiecare în parte.

La 28 iunie 2022 Pușcaș Aurelia a depus apel nemotivat, iar la 26 octombrie 2022 a depus apel motivat, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în partea în care pretențiile au fost respinse cu pronunțarea unei noi decizii prin care acțiunea civilă înaintată să fie admisă integral.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 18 august 2022 s-a respins cererea înaintată de Pușcaș Aurelia privind emiterea hotărârii suplimentare.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 23 februarie 2023 s-a admis cererea de apel declarată de Pușcaș Aurelia. S-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 31 mai 2022 și încheierea din 18 august 2022 și s-a emis o hotărâre nouă prin care s-a obligat SRL,,Goiana Petr.Co” să transmită Aureliei Pușcaș, în baza actului de predare primire, bunul imobil-terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 3,3892 ha număr cadastral *****, situat în extravilanul ***** S-a încasat de la SRL ,,Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș suma de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată. S-a încasat de la SRL ,,Goiana Petr.Co,” în beneficiul Aureliei Pușcaș

cheltuieli de asistență juridică în instanța de fond în mărime de 11 500 de lei și în instanța de apel în mărime de 2 000 de lei. S-a menținut hotărârea în latura declarării nulității parțiale a contractului de arendă nr. 101 din 01.07.2012 și în latura încasării sumei de 1129,44 de cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 05.06.2024 s-a admis recursul declarat de SRL „Goiana Petr.Co", s-a casat integral decizia Curții de Apel Bălți din 23 februarie 2023 cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Nord, în alt complet de judecată.

În motivarea soluției instanța ierarhic superioară a concluzionat că:

- instanța de apel urma să verifice și să stabilească de la cine anume reclamanta Pușcaș Aurelia trebuie să pretindă plata pentru anii 2019-2021 în sumă de 28 387,94 de lei cu titlu de îmbogățire nejustificată pentru exploatarea fără temei legal a terenului agricol cu numărul cadastral 4840102008;

- pârâtul SRL „Goiana Petr.Co" nu a folosit terenul agricol menționat pe parcursul acestor ani, care însă a fost prelucrat de către intervenientul accesoriu SRL„Prolicomnord" și care precum că a dispus de un acord de consolidare cu SRL„Goiana Petr.Co" în vederea folosirii raționale a terenurilor agricole cu suprafețe mici;

- instanța de apel a obligat SRL „Goiana Petr.Co" să restituie în natură lui Pușcaș Aurelia terenul litigios, fără a stabili cu certitudine dacă acesta se află în posesia nemijlocită a societății pârâte.

- fiind constatată nulitatea contractului de arendă a terenului, Pușcaș Aurelia nu poate solicita de la SRL „Goiana Petr.Co" restituirea acestuia ca efect al obligației de restituire la expirarea termenului pentru care a fost dat bunul în arendă, ci să revendice bunul de la posesorul nemijlocit.

- instanța de apel nu a oferit o motivare convingătoare că terenul revendicat la moment se află în posesia SRL „Goiana Petr.Co" și nu a unui alt subiect de drept.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuiază că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel,

cu excepția cazurilor cînd consimte și cînd hotărîrea este atacată și de alți participanți la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. 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 cauzei.

Colegiul civil și de contencios administrativ concretizează că apelanta contestă hotărârea primei instanțe în latura pretențiilor respinse privind obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire, restituirea îmbogății nejustificate, cât și în latura compensării cheltuielilor de judecată, din acest considerent, instanța va supune verificării legalitatea hotărârii în partea pretențiilor contestate.

Instanța de apel reține că pretențiile acțiunii civile rezultă din contractul de dare cu plată nr.16896 din 07.12.2016, potrivit căruia, urmare a achitării datoriei debitorilor Burlac Alexandru și Burlac Nadejda de către Pușcaș Aurelia, debitorii au transmis d.Pușcaș Aurelia mai multe bunuri imobile, inclusiv terenul agricol cu număr cadastral *****, amplasat în extravilanul *****.

La momentul încheierii contractului respectiv terenul agricol cu număr cadastral ***** era transmis în arendă pe termen de 25 ani către SRL”Tudorana” în temeiul contractului de arendă nr.101 din 01.07.2012, totodată, la 25.10.2016 SRL”Tudorana” a fost absorbită de către SRL”Goiana Petr.Co”.

Potrivit art.911 alin.1 Cod civil, (1) 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.

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul central din 31.05.2022 s-a declarat parțial nul contractul de arendă nr.101 din 01.07.2012 în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****.

Referitor la cerința privind obligarea restituirii terenului prin act de predare-primire, se va reține că potrivit materialelor cauzei terenul cu număr cadastral *****pe parcursul anilor 2019-2021 a fost prelucrat de către intervenientul accesoriu SRL „Prolicomnord', fapt confirmat prin certificatul Primăriei *****, nr.30 din 22.02.2022 și nr.86 din 20.05.2022 /f.d.85,97 vol.1/. În aceste circumstanțe, instanța de apel conchide că intimatul SRL"Goiana Petr.Co" nu poate fi obligat la restituirea terenului, or, de fapt, terenul se află în posesia altei persoane - a intervenientului accesoriu, care nu are calitate activă în proces și, respectiv, nu poate fi impus la executarea actelor de dispoziție

Ce ține de solicitarea încasării sumei cu titlu de îmbogățire nejustificată, completul de judecată notează că potrivit prevederilor art.1979 alin. (1) Cod civil, dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.

Art.1981 alin.(2) Cod civil prevede că dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărîrea judecătorească sau un alt temei de obţinere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogăţită nu este îndreptăţită la îmbogăţire pe baza acestui temei.

Art.1984 alin.(1) Cod civil prevede că o persoană este îmbogăţită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său.

În conformitate cu art.1985 alin.(1) Cod civil, o persoană este dezavantajată prin micşorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia.

Conform prevederilor art.1986 alin.(1), lit.c) Cod civil, o îmbogăţire se atribuie la dezavantajul altuia, în special: dacă persoana îmbogăţită foloseşte bunurile persoanei dezavantajate, în special cînd persoana îmbogăţită încalcă drepturile, posesia sau alte interese legitime ale persoanei dezavantajate.

În conformitate cu art.1991 alin.(1) Cod civil dacă îmbogăţirea constă din bunuri care nu pot fi transmise, din lucrări, servicii sau folosinţa unui bun, persoana îmbogăţită

este obligată să restituie îmbogăţirea prin plata valorii băneşti în folosul persoanei dezavantajate.

Iar art.1992 alin.(1), (3) Cod civil prevede că valoare bănească a îmbogăţirii se consideră suma de bani la care un transmiţător şi un dobînditor cu intenţii reale de a încheia un contract ar fi convenit în mod valabil ca preţ al acesteia. Cheltuielile suportate de furnizorul unei lucrări, unui serviciu sau unei folosinţe care, conform contractului, trebuie acoperite de dobînditor sînt considerate ca parte a preţului. Valoarea bănească şi economisirea se apreciază la momentul în care persoana îmbogăţită a obţinut îmbogăţirea.

Luând în considerare faptul că terenul agricol cu număr cadastral *****nu se afla în gestiunea intimatului SRL"Goiana Petr.Co", ci în posesia SRL"Prolicomnord", care prelucra terenul și beneficia de roada obținută, cerința înaintată de Pușcaș Aurelia către SRL"Goiana Petr.Co" privind încasarea îmbogățirii nejustificate întemeiat s-a respins de către prima instanță.

La capitolul compensării cheltuielilor de judecată pentru asistență juridică, pretenție care a fost respinsă de către prima instanță, completul de judecată notează că articolul 90 Codul de procedură civilă prevede că din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte:i) cheltuielile de asistenţă juridică.

Potrivit art.96 Codul de procedură civilă, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Completul de judecată reține că atât apelantul/reclamant, cât și intimatul/pârât au fost reprezentanți în cadrul prezentului proces de către avocați, de avocatul Rotari Alexandru și respectiv, de avocatul Dmitric Anatolie /f.d.36,52 vol.1/, suportând cheltuieli pentru achitarea serviciilor de asistență juridică. Astfel, instanța de apel consideră corectă soluția primei instanțe privind suportarea cheltuielilor pentru asistență juridică de către fiecare parte a procesului în parte.

Reieșind din faptul că în conformitate cu dispozițiile art.373 Codul de procedură civilă apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea

este atacată şi de alţi participanţi la proces, completul de judecată al instanței de apel va respinge apelul declarat cu menținerea hotărârii contestate.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil și de contencios administrativ, -

decide:

Respinge apelul și recursul declarat de Pușcaș Aurelia.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 31 mai 2022 și încheierea din 18 august 2022, pronunțate în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Pușcaș Aurelia către S.R.L.”Goiana Petr.Co” privind declararea nulității actului juridic, apărarea posesiei prin obligarea transmiterii bunului imobil în baza actului de predare-primire, restituirea îmbogățirii nejustificte.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș** **Ivan Parii**