Dosarul nr.2-907/25

2-25161083-18-2-17112025-1

H O T Ă R Â R E

în numele Legii

28 octombrie 2026 or. Ștefan Vodă

Judecătoria Căuşeni, sediul Ștefan Vodă

Instanţa de judecată compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalie Fachira

Grefierul Filip Moruz

Cu participarea reprezentantului reclamantului SRL „Focaro Agro” – avocatul Petru Grumeza, reprezentantului pârâtului SRL „Molatest” – avocatul Sorin Tighinean și reprezentantului pârâtului – primarul s. Copceac r-ul Ștefan Vodă Vasile Țînțari, în lipsa pârâților Nicolai Lazarev, Nadejda Uncu, Elena Gorșînschi, Pavel Rubenovici și Maria Donici, legal citați,

examinând în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Focaro Agro” SRL împotriva lui Nicolai Lazarev, Nadejda Uncu, Elena Gorșînschi, Pavel Rubenovici, Maria Donici, primăriei Copceac r-ul Ștefan Vodă și „Molatest” SRL, privind declararea nulității contractelor de arendă,

C O N S T A T Ă:

La 17 noiembrie 2025, „Focaro Agro” SRL, reprezentată de către administratorul Valeriu Belotcaci, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Nicolai Lazarev, Primăriei Copceac r-ul Ștefan Vodă, „Molatest” SRL, privind declararea nulității contractului de arendă între Nicolai Lazarev și „Molatest” SRL.

La data de 17 noiembrie 2026, cauza civilă menționată a fost distribuită judecătorului Vitalie Fachira. Prin încheierea Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, din 24.11.2026, cererea a fost primită în procedură contencioasă.

Așadar, reclamanta SRL „Focaro Agro” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Lazarev Nicolai (Lazarev Serghei N.) și SRL „Molatest”, solicitând declararea nulității absolute a contractului de arendă încheiat între părâți la 01.11.2024 și înregistrat la Primăria satului Copceac la 12.03.2025, sub nr. 6, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 4,0073 ha, precum și aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin interzicerea efectuării lucrărilor agrotehnice asupra terenului respectiv. În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că deține dreptul de arendă asupra aceluiași teren în temeiul unor contracte încheiate cu pârâtul Lazarev Nicolai, pentru perioadele 21.11.2016–21.11.2026 și 01.01.2024–31.12.2028. Astfel, susține că, la momentul încheierii contractului cu SRL „Molatest”, la 01.11.2024, terenul era deja transmis în arendă reclamantei, iar părâții, cunoscând existența raporturilor contractuale anterioare, au acționat cu rea-credință și dolosiv, urmărind transmiterea repetată în arendă a aceluiași bun. Totodată, reclamanta a imputat Primăriei satului Copceac neglijență și abuz în serviciu pentru înregistrarea contractului contestat, în pofida existenței contractelor de arendă anterioare. A menționat că notificarea prealabilă adresată lui Lazarev Nicolai, prin care a solicitat revocarea contractului litigios, a rămas fără răspuns. În drept, reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile art. 327 alin. (1) și art. 341 alin. (1) din Codul civil, precum și art. 175 din Codul de procedură civilă. De asemenea, și-a rezervat dreptul de a solicita ulterior repararea prejudiciului material și a beneficiului ratat pretins cauzate prin transmiterea terenului în arendă către SRL „Molatest”.

În cadrul ședințelor de judecată, la solicitarea participanților la proces, cauzele la cererea de chemare în judecată depusă de de „Focaro Agro” SRL împotriva Nadejdei Uncu, Elenei Gorșînschi, Pavel Rubenovici și Mariei Donici, primăriei Copceac r-ul Ștefan Vodă, „Molatest” SRL, privind declararea nulității contractelor, au fost conexate cu cauza menționată anterior.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantei SRL „Focaro Agro”, avocatul Petru Grumeza a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia. Reprezentantul pârâtei SRL „Molatest” , avocatul Sorin Tighinean, în ședință a solicitat respingerea integrală, ca neîntemeiate, a cererilor de chemare în judecată formulate de SRL „Focaro Agro”, având ca obiect declararea nulității contractelor de arendă încheiate cu cinci proprietari de terenuri agricole: Lazarev Nicolai, Uncu Nadejda, Gorșcinschi Elena, Rubanovici Pavel și Donici Maria. În motivare, pârâta susține că simpla existență a unor contracte de arendă anterioare, încheiate între reclamantă și proprietarii terenurilor, nu constituie, prin ea însăși, un temei de nulitate a contractelor ulterioare. Eventuala încălcare a obligațiilor contractuale asumate anterior ar putea genera consecințe în planul răspunderii contractuale sau al executării obligațiilor, fără a afecta automat valabilitatea actelor juridice încheiate ulterior. Totodată, pârâta contestă invocarea erorii și a dolului, argumentând că niciunul dintre proprietarii terenurilor nu a susținut că ar fi fost indus în eroare sau determinat prin manopere frauduloase să încheie

contractele cu SRL „Molatest”. În opinia sa, reclamanta, fiind terță față de aceste raporturi contractuale, nu poate invoca în nume propriu vicii ale consimțământului unor persoane care nu reclamă existența acestora. De asemenea, pârâta consideră că reclamanta confundă nulitatea absolută cu anulabilitatea, întrucât eroarea și dolul sunt vicii ale consimțământului care protejează un interes particular, iar nu unul general. Susține că nu a fost demonstrată existența vreunui defect intrinsec al contractelor, a unui obiect ilicit sau a încălcării unei norme imperative sancționate cu nulitatea absolută. În final, SRL „Molatest” invocă faptul că sarcina probei revine reclamantei, care trebuie să demonstreze distinct, pentru fiecare contract, existența unui temei legal concret de nulitate, simpla prezentare a contractelor anterioare nefiind suficientă în acest sens. Prin urmare, solicită respingerea integrală a acțiunilor conexate ca neîntemeiate.

Reprezentantul pârâtului, primarul s. Copceac r-ul Ștefan Vodă Vasile Țînțari în ședință de judecat a comunicat că a avut loc o eroare în procesul de înregistrare a contractelor, susține acțiunea și solicită ca aceasta să fie admisă. Pârâții Nicolai Lazarev, Nadejda Uncu, Elena Gorșînschi, Pavel Rubenovici și Maria Donici au fost legal înștiințași și au recepționat integral copia cererii împreună cu anexele aferente. Cu toate acestea, nu au întreprins nicio acțiune procesuală, nu au prezentat referința solicitată de judecător și au omis să-și exercite dreptul la apărare, manifestând o atitudine pasivă și lipsită de diligență față de obligațiile procesuale ce li se revin.

Analizând probele anexate la materialele dosarului în ansamblul şi interconexiunea lor, judecătorul consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de „Focaro Agro” SRL împotriva lui Nicolai Lazarev, Nadejda Uncu, Elena Gorșînschi, Pavel Rubenovici, Maria Donici, primăriei Copceac r-ul Ștefan Vodă și „Molatest” SRL, privind declararea nulității contractelor de arendă.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate*.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă*

pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.*

În conformitate cu art. 15 și art. 16 din Codul civil, apărarea judiciară a drepturilor civile se realizează prin mijloacele de protecție prevăzute de lege, printre care recunoașterea dreptului, restabilirea situației anterioare încălcării, suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul, impunerea executării obligației în natură, repararea prejudiciului, precum și constatarea sau declararea nulității actului juridic. Alegerea mijlocului de apărare trebuie să corespundă naturii dreptului pretins încălcat și efectelor juridice urmărite de titularul acestuia.

Or, instanța constată că, în speță, reclamanta SRL „Focaro Agro" își întemeiază pretențiile pe existența unor contracte de arendă încheiate anterior cu proprietarii terenurilor agricole litigioase, susținând că aceștia, prin transmiterea ulterioară a acelorași terenuri în arendă către SRL „Molatest", au încălcat drepturile contractuale dobândite de reclamantă.

Prin urmare, esența situației de fapt invocate de reclamantă nu constă, în realitate, în existența unui pretins viciu de formare a contractelor încheiate între proprietari și SRL „Molatest", ci în pretinsa neexecutare sau executare necorespunzătoare de către proprietari a obligațiilor asumate anterior față de SRL „Focaro Agro", în special a obligației de a asigura acesteia posesia și folosința terenurilor pe durata termenelor contractuale convenite.

Această distincție are o importanță determinantă pentru soluționarea litigiului, întrucât existența unui raport contractual anterior, care conferă unei persoane dreptul de a poseda și folosi un bun, nu echivalează automat cu lipsirea proprietarului de dreptul de a încheia acte juridice ulterioare referitoare la același bun și nici nu determină, prin ea însăși, nulitatea actului ulterior încheiat. Eventuala incompatibilitate dintre obligațiile contractuale succesiv asumate urmează a fi analizată prin prisma executării obligațiilor și a răspunderii contractuale a persoanei care și-a asumat aceste obligații, iar nu prin prezumarea nulității celui de-al doilea contract.

În acest context, instanța reține că art. 1305 alin. (1) din Codul civil stabilește obligația arendatorului de a transmite arendașului bunurile agricole în posesie și folosință, în starea corespunzătoare cerințelor prevăzute de contract. Totodată, alin. (3) al aceluiași articol prevede expres că, în cazul în care arendatorul nu semnează în termenul stabilit actul de predare-primire, arendașul este în drept să ceară transmiterea bunurilor, precum și repararea prejudiciilor cauzate prin întârziere, ori să solicite rezoluțiunea contractului de arendă și repararea prejudiciilor cauzate prin neexecutarea acestuia.

Așadar, legiuitorul a instituit remedii juridice concrete pentru situația în care arendatorul nu își execută obligația de transmitere a bunului agricol în posesia și folosința arendașului, inclusiv posibilitatea obținerii executării obligației în natură și a reparării prejudiciului cauzat.

Prin urmare, în măsura în care SRL „Focaro Agro” considera că, în temeiul contractelor de arendă încheiate anterior, deținea un drept actual de posesie și folosință asupra terenurilor litigioase, iar proprietarii au încălcat acest drept prin transmiterea terenurilor către un alt arendaș, aceasta avea posibilitatea de a recurge la mijloacele de apărare corespunzătoare naturii raportului juridic invocat, respectiv să solicite constatarea dreptului său contractual de posesie și folosință, obligarea arendatorilor la executarea obligației de predare și transmitere a terenurilor în posesie și folosință, în vederea valorificării lor potrivit destinației, precum și repararea prejudiciului patrimonial cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale, inclusiv a profitului ratat, în condițiile legii.

De asemenea, în funcție de situația factuală și de persoana care împiedica exercitarea efectivă a dreptului de folosință, reclamanta putea solicita înlăturarea obstacolelor create în exercitarea acestui drept, prin formularea unor pretenții corespunzătoare față de persoanele responsabile.

În acest sens, art. 901 din Codul civil reglementează mijloacele juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligației, iar art. 934 și art. 936 din același cod consacră dreptul creditorului la repararea integrală a prejudiciului cauzat prin neexecutare, despăgubirile putând include atât dauna efectivă, cât și profitul ratat.

Prin urmare, instanța apreciază că eventuala încălcare a drepturilor contractuale ale reclamantei trebuia valorificată prin intermediul remediilor juridice specifice raportului obligațional existent între aceasta și proprietarii terenurilor, fără a confunda neexecutarea obligațiilor contractuale cu nevalabilitatea actelor juridice încheiate ulterior de aceștia cu o altă persoană.

Un alt aspect esențial care se impune a fi reținut este modalitatea în care reclamanta a înțeles să formuleze pretențiile deduse judecății. Potrivit art. 166 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, persoana care pretinde un drept împotriva altei persoane trebuie să sesizeze instanța printr-o cerere de chemare în judecată, în care să indice esența încălcării dreptului sau a pericolului de încălcare, circumstanțele de fapt și de drept care fundamentează pretențiile, precum și solicitările concrete adresate instanței.

În același timp, conform art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Această normă consacră principiul disponibilității în procesul civil și presupune că stabilirea obiectului acțiunii, determinarea conduitei solicitate pârâtului și alegerea

mijlocului concret de apărare aparțin reclamantului, instanța fiind chemată să soluționeze litigiul în limitele învestirii sale.

Mai mult, potrivit art. 60 alin. (2^1) din Codul de procedură civilă, modificarea obiectului sau a temeiului acțiunii poate fi realizată de reclamant în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, iar exercitarea acestui drept după începutul dezbaterilor judiciare constituie o acțiune nouă, care poate fi depusă în instanță în ordine generală. Totodată, alin. (4) al aceluiași articol stabilește expres că instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii.

În aceste condiții, instanța nu poate substitui voința procesuală a reclamantei, nu poate reformula din proprie inițiativă pretențiile înaintate și nici nu poate acorda o protecție judiciară diferită de cea solicitată, chiar dacă, din circumstanțele expuse în cererea de chemare în judecată, ar putea rezulta existența unui alt raport juridic litigios sau a unor alte mijloace de apărare susceptibile de valorificare.

Or, în speță, reclamanta a solicitat declararea nulității contractelor de arendă încheiate între proprietarii terenurilor și SRL „Molatest”, invocând existența propriilor contracte anterioare și pretinsa conduită dolosivă a părților contractante. Aceasta nu a învestit instanța cu o cerere având ca obiect constatarea dreptului său de posesie și folosință asupra terenurilor, obligarea proprietarilor la executarea obligației de predare a acestora, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de folosință sau repararea prejudiciului cauzat prin neexecutarea raporturilor contractuale.

Prin urmare, instanța nu este în drept să transforme acțiunea în nulitate într-o acțiune în realizarea drepturilor izvorâte din contractele de arendă, întrucât o asemenea intervenție ar depăși limitele învestirii și ar echivala cu modificarea obiectului acțiunii din oficiu, contrar dispozițiilor exprese ale art. 60 alin. (4) și art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

De altfel, faptul că reclamanta a indicat în cuprinsul cererii împrejurări referitoare la existența unor contracte de arendă anterioare și la imposibilitatea valorificării terenurilor nu permite instanței să considere că aceasta ar fi formulat implicit și alte pretenții. Circumstanțele de fapt și argumentele juridice invocate în motivarea acțiunii nu se confundă cu obiectul acesteia, care este determinat de rezultatul concret solicitat instanței prin dispozitivul cererii de chemare în judecată.

Astfel, instanța este chemată să verifice dacă sunt întrunite condițiile legale pentru declararea nulității contractelor contestate, iar nu să stabilească, în lipsa unor asemenea pretenții, dacă proprietarii au executat corespunzător contractele încheiate anterior cu reclamanta sau dacă aceasta este îndreptățită la transmiterea terenurilor și la repararea eventualului prejudiciu.

Această concluzie nu înseamnă că reclamanta este lipsită de posibilitatea de a-și valorifica drepturile contractuale, ci doar că acestea nu pot fi apărate prin acordarea unei soluții care nu a fost solicitată în prezenta procedură.

Sub aspectul temeiurilor de drept material, instanța reține că, potrivit art. 327 alin. (1) - (3) din Codul civil, nulitatea absolută sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general, în timp ce nulitatea relativă intervine atunci când dispoziția legală încălcată ocrotește un interes particular. În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în mod neîndoielnic, actul juridic este anulabil.

Totodată, conform art. 334 din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice ori bunelor moravuri sunt nule, iar încălcarea unei dispoziții legale imperative poate atrage nulitatea sau anulabilitatea actului în condițiile stabilite de lege.

Raportând aceste dispoziții la circumstanțele cauzei, instanța constată că reclamanta nu a demonstrat existența unei norme imperative care ar fi fost încălcată prin încheierea contractelor de arendă contestate și care ar atrage sancțiunea nulității absolute. Or, simpla împrejurare că proprietarii terenurilor și-au asumat anterior obligații contractuale față de SRL „Focaro Agro” nu conduce, prin ea însăși, la concluzia că încheierea unor contracte ulterioare cu un alt arendaș contravine ordinii publice, bunelor moravuri sau unei norme imperative sancționate cu nulitatea.

Cu alte cuvinte, eventuala încălcare de către proprietari a obligațiilor asumate prin contractele anterioare poate constitui o conduită susceptibilă să atragă răspunderea lor contractuală, însă nu reprezintă automat un viciu de valabilitate al actelor juridice încheiate ulterior. Nulitatea actului juridic nu poate fi utilizată ca o sancțiune generală pentru orice conduită contractuală care prejudiciază interesele unui creditor, ci presupune identificarea și demonstrarea unui temei legal concret care afectează însăși valabilitatea actului juridic.

În ceea ce privește invocarea dolului, instanța reține că art. 341 alin. (1) din Codul civil reglementează anulabilitatea actului juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia dintre părți. Prin natura sa juridică, dolul reprezintă un viciu al consimțământului, fiind necesar să se demonstreze existența unei conduite frauduloase, caracterul determinant al acesteia pentru exprimarea consimțământului și legătura cauzală dintre comportamentul dolosiv și încheierea actului juridic.

Or, din circumstanțele invocate în susținerea acțiunii nu rezultă că vreunul dintre proprietarii terenurilor, în calitate de parte contractantă, ar fi susținut că a fost indus în eroare sau determinat prin manopere frauduloase să încheie contractele cu SRL „Molatest”. Reclamanta nu identifică în mod concret care dintre părțile contractante ar fi

fost victima dolului, care au fost acțiunile frauduloase întreprinse și în ce mod acestea au determinat exprimarea consimțământului la încheierea contractelor.

Mai mult, instanța observă că reclamanta este terță față de raporturile juridice contractuale a căror desființare o solicită, iar interesul său în cauză rezultă din existența unor raporturi contractuale distincte, încheiate anterior cu proprietarii terenurilor.

În acest sens, potrivit art. 330 alin. (1) din Codul civil, anulabilitatea actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii acesteia, de reprezentantul legal ori de creditorii chirografari ai părții ocrotite, în condițiile acțiunii oblice. Prin urmare, reclamanta nu poate substitui voința părților contractante și nici nu poate invoca, în nume propriu, un pretins viciu al consimțământului acestora, în lipsa condițiilor legale care i-ar conferi un asemenea drept.

În aceeași ordine de idei, instanța constată că reclamanta confundă regimul juridic al nulității absolute cu cel al anulabilității. Astfel, deși își întemeiază pretențiile pe existența dolului și a comportamentului viclean al părților, instituții juridice care protejează libertatea și caracterul neviciat al consimțământului unei persoane determinate, solicită aplicarea sancțiunii nulității absolute, fără a demonstra existența unei încălcări a unei norme legale care ocrotește un interes general.

Or, simpla invocare a relei-credințe sau a unei înțelegeri pretins frauduloase între părțile contractante nu este suficientă pentru a transforma un eventual viciu al consimțământului într-un temei de nulitate absolută. Calificarea juridică a nulității se determină în funcție de natura interesului ocrotit de norma încălcată și de condițiile prevăzute de lege, iar nu în funcție de interesul reclamantei de a obține desființarea actului juridic.

În acest context, instanța apreciază ca fiind relevante și argumentele pârâtei SRL „Molatest”, potrivit cărora niciunul dintre cei cinci proprietari nu a afirmat că ar fi încheiat contractele de arendă în urma unor manopere frauduloase sau că voința sa ar fi fost viciată. De asemenea, nu au fost prezentate probe care să demonstreze existența unei conduite dolosive concrete din partea SRL „Molatest”, cu caracter determinant asupra consimțământului proprietarilor.

Prin urmare, instanța constată că susținerile reclamantei referitoare la pretinsa viclenie a părților contractante exprimă, în esență, dezacordul acesteia față de consecințele economice și juridice ale încheierii contractelor ulterioare, însă nu demonstrează existența unui viciu de consimțământ susceptibil să atragă sancțiunea solicitată.

Instanța nu poate reține nici argumentul potrivit căruia existența contractelor de arendă anterioare ar determina, prin ea însăși, caracterul ilicit al obiectului contractelor încheiate ulterior.

Or, terenurile agricole respective constituie bunuri care pot face obiectul unor raporturi juridice civile, fiind individualizate și susceptibile de a fi transmise în posesie și folosință în condițiile legii. Existența unui raport contractual anterior nu transformă bunul într-un bun scos din circuitul civil și nici nu instituie, în lipsa unei interdicții legale exprese, o incapacitate generală a proprietarului de a încheia acte juridice ulterioare cu privire la acesta.

Trebuie făcută distincție între dreptul proprietarului de a încheia acte juridice referitoare la bunul său și obligația acestuia de a executa corespunzător obligațiile asumate printr-un contract anterior. Chiar dacă asumarea unor obligații succesive ar putea conduce la imposibilitatea executării concomitente a acestora, o asemenea împrejurare ține de domeniul executării obligațiilor și al răspunderii contractuale, nefiind suficientă, prin ea însăși, pentru a atrage nulitatea actului juridic ulterior.

În caz contrar, orice act juridic încheiat de un debitor prin care acesta își asumă obligații incompatibile cu cele contractate anterior ar deveni automat nul, ceea ce ar presupune extinderea nejustificată a instituției nulității dincolo de condițiile stabilite de legiuitor.

În același timp, instanța reține că art. 901 din Codul civil oferă creditorului mijloace juridice de apărare în cazul neexecutării obligației, inclusiv posibilitatea de a solicita executarea în natură și repararea prejudiciului, în condițiile legii. Potrivit art. 934 alin. (1) și (2), creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu condiția existenței raportului de cauzalitate dintre neexecutare și prejudiciul pretins. În conformitate cu art. 936 din același cod, despăgubirile pot cuprinde atât dauna efectivă, cât și profitul ratat.

Prin urmare, existența unor eventuale pretenții patrimoniale ale SRL „Focaro Agro” față de proprietarii terenurilor nu justifică desființarea contractelor încheiate cu SRL „Molatest”, în lipsa demonstrării unui temei legal distinct de nulitate.

Referitor la argumentele reclamantei privind pretinsa neglijență și conduită abuzivă a Primăriei satului Copceac, manifestată prin înregistrarea contractelor de arendă contestate, instanța constată că aceste susțineri nu sunt de natură să demonstreze, prin ele însele, nevalabilitatea actelor juridice respective.

Înregistrarea contractelor de arendă și valabilitatea juridică a acestora reprezintă aspecte distincte, care nu pot fi confundate. Or, chiar dacă reclamanta consideră că autoritatea responsabilă de înregistrare ar fi trebuit să verifice anumite împrejurări

referitoare la contractele anterioare, aceasta nu conduce automat la concluzia că actele juridice înregistrate sunt lovite de nulitate absolută.

Pentru a putea fi reținut un asemenea temei, era necesar ca reclamanta să demonstreze existența unei dispoziții legale imperative încălcate, caracterul determinant al acestei încălcări asupra valabilității contractelor și sancțiunea juridică aplicabilă în raport cu natura normei respective.

Or, simpla înregistrare a contractelor în registrul corespunzător al primăriei, în condițiile în care nu a fost demonstrată existența unui impediment legal care să atragă nulitatea actelor juridice, nu poate constitui un temei suficient pentru admiterea acțiunii.

Așadar, în conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, potrivit art. 239 și art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, instanța fiind obligată să aprecieze probele administrate, să determine circumstanțele relevante pentru soluționarea cauzei și să stabilească natura raportului juridic dintre părți.

Raportând aceste dispoziții la materialele cauzei, instanța constată că reclamanta a demonstrat existența unor raporturi contractuale anterioare cu proprietarii terenurilor, însă această împrejurare nu este suficientă pentru a demonstra nevalabilitatea contractelor ulterior încheiate cu SRL „Molatest”.

În particular, nu a fost demonstrată existența unei încălcări a unei norme imperative care să atragă nulitatea absolută a contractelor contestate, a unui obiect ilicit, a unui scop contrar ordinii publice sau a unor împrejurări concrete care să întrunească elementele constitutive ale dolului ori ale unui alt viciu de consimțământ.

Instanța subliniază că existența unui drept contractual pretins încălcat și existența unui temei de nulitate a unui alt act juridic sunt două chestiuni juridice distincte, care nu se prezumă reciproc. Prima poate genera remedii juridice împotriva persoanei care nu și-a executat obligațiile, în timp ce cea de-a doua presupune demonstrarea unui defect juridic propriu actului a cărui desființare se solicită.

În speță, reclamanta a urmărit, prin formularea unei acțiuni în declararea nulității contractelor de arendă, înlăturarea efectelor unor acte juridice care ar putea împiedica valorificarea propriilor drepturi contractuale. Totuși, scopul economic urmărit de reclamantă nu poate substitui condițiile juridice de admisibilitate și temeinicie ale acțiunii în nulitate.

Mai mult, instanța reține că soluționarea prezentului litigiu prin admiterea acțiunii ar presupune transformarea unei eventuale neexecutări contractuale într-un temei de

nulitate care nu este consacrat de lege, precum și acordarea unei protecții judiciare printr-un mijloc juridic care nu corespunde naturii raportului litigios invocat.

Prin urmare, chiar dacă reclamanta ar putea pretinde că proprietarii terenurilor nu și-au executat corespunzător obligațiile contractuale asumate anterior, o asemenea împrejurare nu este suficientă pentru a justifica desființarea contractelor încheiate cu SRL „Molatest". Drepturile eventual încălcate ale reclamantei urmează a fi valorificate prin mijloacele de apărare specifice raporturilor contractuale, în cadrul unei acțiuni corespunzător formulate și în condițiile stabilite de lege.

În aceste circumstanțe, instanța concluzionează că pretențiile formulate de SRL „Focaro Agro" sunt neîntemeiate, atât prin prisma temeiurilor de nulitate invocate, cât și prin raportare la raportul juridic dedus judecății și limitele învestirii instanței, motiv pentru care cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă integral.

În conformitate cu art. 238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de „Focaro Agro" SRL împotriva lui Nicolai Lazarev, Nadejda Uncu, Elena Gorșînschi, Pavel Rubenovici, Maria Donici, primăriei Copceac r-ul Ștefan Vodă și „Molatest" SRL, privind declararea nulității contractelor de arendă, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Căuşeni sediul Ștefan Vodă.

Președintele ședinței,

judecătorul Vitalie Fachira

Președintele ședinței: VITALIE FACHIRA