Dosar nr. 2-790/2023; 2-137/2024;
Numărul 2-23022058-48-2-13022023;

HOTĂRÂRE
În numele Legii

(termenul de examinare 10.02.2023-11.12.2024)

11 decembrie 2024 **or. Călărași**

Judecătoria Strășeni (sediul Călărași)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Ala Ucrainţeva
Grefier Galina Rodideal, Cătălina Chicu
Cu participarea:
Avocatului Elena Rozembac
Pârâtului (reclamantului la acțiune reconvențională) Vesile Leahu
În absența:
Reclamantului (pârâtului la acțiune reconvențională) Agenția ”Moldsilva”

a examinat în ședința publică, în limba de stat, în procedura generală cauza civilă la cererea de chemare în judecată Agenția ”Moldsilva” către Vasile Leahu privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractului de arendă și acțiunea reconvențională Vasile Leahu către Agenția ”Moldsilva” privind încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Conținutul cererii de chemare în judecată și acțiunii reconvenționale:

Reclamantul Agenția ”Moldsilva” a înaintat la Judecătoria Strășeni (sediul Călărași) cerere de chemare în judecată către Leahu Vasile privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractului de arendă.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a declarat că, în fapt, la data de 13 septembrie 2010 între Agenția ’’Moldsilva” în calitate de ”arendator” și Leahu Vasile în calitate de ”arendaș” a fost încheiat contractul *****de arendă a terenurilor din fond forestier în scop de recreere.

Conform contractului enuțat *supra,* Arendatorul a transmis în arendă, iar Arendașul a primit contra plată de arendă terenurile fondului forestier cu suprafață de ***** din Ocolul silvic Călărași al întreprinderii silvice de Stat ’’Călărași”, pentru realizarea folosințelor silvice.

Potrivit, pct. 3 al contractului respectiv, arendașul s-a obligat să achite anual plata pentru arendă în sumă de 17.800,00 Lei, conform metodologiei de calcul prezentată la anexa nr. 1 la contract, conform aceluiași punct al contractului, suma indicată urma a fi transferată în termen de 7 zile lucrătoare după încheierea contractului pentru perioada rămasă a anului curent și anual nu mai târziu de data de 1 martie pentru anul viitor.

Agenția ” Moldsilva” nu a impus careva limitări în dreptul de folosință pe suprafața arendată de către Arendaș, în schimb Arendașul nu și-a onorat pe deplin obligațiile contractuale asumate,

ceea ce a dus la acumularea față de Agenția ’’Moldsilva” a datoriei în sumă de 89.000,00 Lei, acumulată până la data de 03 februarie 2023, fapt confirmat prin Actul de verificare privind decontările reciproce între Agenția ’’Moldsilva” și Leahu Vasile conform contractului.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, Agenția ’’Moldsilva” la data de 16 noiembrie 2022, a expediat în adresa lui Leahu Vasile somația *****prin care a solicitat achitatrea benevolă a datoriei în vederea menținerii relațiilor contractuale. Chiar dacă ultimul a recepționat somația la data de 28 noiembrie 2022, ultimul nu a executat obșigația de plată, motiv din care Agenția ’’Moldsilva” consideră că arendașul se eschivează cu rea - credință de la achitarea datoriei și/sau soluționarea litigiului pe cale amiabilă.

Agenția ’’Moldsilva” solicită, încasarea din contul lui Leahu Vasile a dobânzii de întârziere egala cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an.

Făcînd trimitere la prevederile art. 858, 861, 874, 942, 915, 917, 1297 CC, Agenția ”Moldsilva” a înaintat cerere de de chemare în judecată Agenția ”Moldsilva” către Vasile Leahu privind încasarea datoriei în mărime de 89 000 lei, dobânzii de întârziere în mărime de 45 447, 74 lei și rezoluțiunea contractului de arendă.

La data de 30.05.2023 reprezentantul reclamantului a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor, declarând că la data înaintării cererii de concretizare, datoria arendașului Leahu Vasile la plata pentru arendă este de 106 800, 00 lei, iar dobânda de întârziere aferentă datoriei este de 40 973, 24 lei, astfel, solicitând încasarea de la Leahu Vasile în beneficiul lui Agenția ”Moldsilva” a datoriei în mărime de 106 800, 00 lei, dobânzii de întârziere aferente datoriei în mărime de 40 973, 24 lei și rezoluțiunea contractului de arendă.

Pârâtul Leahu Vasile, a înaintat cerere de chemare în judecată reconvențională, prin care a declarat că, între Agenția ”Moldsilva ” și Leahu Vasile a fost încheiat Contractul de arendă *****din 13.09.2010. Contractul supra nu prevede sancțiunile aplicate față de arendator în cazul de neîndeplinire a obligațiunilor prevăzute prevăzute de contract, acestea fiind stabilite doar pentru arendaș în capitolul IV al contractului.

Terenul forestier a fost arendat de către Leahu Vasile doar cu scopul de obține un anumit profit a amenajării pe terenul forestier arendat o zonă de odihnă, care presupune efectuarea unui șir de lucrări și obținerea mai multor acte permisive.

După obținerea actelor permisive de către pârât, Agenția ” Moldsilva” s-a eschivat de la aprobarea Planului Zonei de Odihnă, în consecință cauza, nu s-a eliberat autorizația de construcție, nu s-a edificat Zona de Odihnă, nu s-a obținut profitul prevăzut, nu s-a putut folosi terenul forestier arendat conform scopului avut la încheierea contractului de arendă. Pe marginea neaprobării Proiectului Zonei de Odihnă și executării necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute de contractul de arendă, Leahu Vasile s-a adresat în instanța de judecată, acțiunea lui Leahu Vasile a fost respinsă.

Leahu Vasile a efectuat doar cheltuieli, pentru ca terenul forestier arendat să poată fi folosit în condițiile contractului din 13.09.2010, fapt ce nu s-a întâmplat, întrucât autorizarea pentru amplasarea Zonei de Odihnă nu a fost obținută până la momentul actual (momentul înaintării cererii de chemare în judecată reconvenționale), din cauza neeliberării acordului de către Agenția ” Moldsilva”, iar în continuare este paznicul terenului fondului forestier arendat, întrucât potrivit contractului trebuie să asigure integritatea terenului fondului forestier arendat, întrucât, potrivit clauzelor contractuale trebuie să asigure integritatea copacilor și să asigure nedefrișarea acestora de către terți.

Astfel, a declarat pârâtul (reclamantul pe acțiune reconvențională), în condițiile stipulate supra, conectrării terenului forestier la rețeaua de electricitate, de apă și canalizare, menținerii în

curățenia permanentă a acestuia și neexecutării obligațiilor contractuale de către arendatorul Agenția ” Moldsilva” prin neeliberarea avizului privind aprobarea Proiectului Zonei de Odihnă, lui Leahu Vasile, i-a fost adus un prejudiciu material în sumă totală de 33 500 lei. Din motive invocate supra, Leahu Vasile a înainta cerere de chemare în judecată reconvențională către Agenția ”Moldsilva” prin care a solicitat încasarea prejudiciului în valoare de 33 500 lei ca urmare a neexecutării obligațiilor contractuale privind eliberarea avizului și aprobarea Zonei de Odihnă ce a pus la neobținerea autorizației de construcție și nefolosirea terenului forestier arendat.

Poziția participanților la proces:

Reclamantul(pârâtului în cadrul acțiunii reconvenționale) Agenția ”Moldsilva”, legal citați nu s-au prezentat, la data de 30.05.2023, a înaintat cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în absență (f.d.50).

Conform art. 206 alin.(1) CP, *părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretenţiile sau obiecţiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanţa cere să se prezinte personal în faţa judecăţii.*

Din motive invocate supra, instanța a dispus examinarea în absența reclamantului (pârâtului în cadrul acțiunii reconvenționale) Agenția ”Moldsilva”.

Fiind prezent în ședința de judecată pârâtul (reclamantul în cadrul acțiunii reconvenționale) Leahu Vasile și reprezentantul avocat Rozembac Elena, au declarat că, susțin integral cererea de chemare în judecată reconvențională, solicită admiterea acesteia cu respingerea cererii de chemare în judecată Agenția ”Moldsilva” către Vasile Leahu privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractului de arendă.

Aprecierea instanței:

Examinând cererea de chemare în judecată Agenția ”Moldsilva” către Vasile Leahu privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractului de arendă și acțiunea reconvențională Vasile Leahu către Agenția ”Moldsilva” privind încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, cercetând probele anexate la dosar, analizând motivele ” de fapt” și ” de drept”, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este una întemeiată și urmează a fi admisă parțial, iar cererea de chemare în judecată reconvențională este una neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din motive indicate infra.

Conform art. 118 alin.(1) CPC RM: *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

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

În temeiul art. 240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Conform art. 6 CC, *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.*

(2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

(3) De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

(4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

(5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic, tot o data, raporturile juridice invocate de reclamant au fost încheiate până la intrarea în vigoarea a Codului civil republicat, și anume la 13 septembrie 2010, instanța va aplica prevederile Codului civil în versiunea de până la republicare (de până la 1 martie 2019).

Conform art. 514 Cod civil, *obligaţiile se nasc atât din contract, cât şi din orice alt act, susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Art. 512 alin. (1) Codul Civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

Potrivit art. 572 alin. (2) Cod Civil, *obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. Conform art. 666. alin. 1 Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.*

În conformitate cu art. 911 alin. (1) Cod civil, *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.*

Conform art. 912 CC, c*ontractul de arendă se încheie în scris.*

Conform art. 915 CC, *Termenul arendei nu poate fi mai mic de un an.*

(2) Cu 3 luni înainte de expirarea arendei, arendatorul informează printr-un preaviz arendaşul despre nedorinţa de a prelungi contractul de arendă.

(3) Dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul şi arendaşul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an.

Prin Încheierea din 28.09.2023, instanța a admis excepția de tradivitate înaintată de către Leahu Vasile, a fost respinsă acțiunea civilă în partea în care reclamantul Agenția ”Moldsilva” a pretins încasarea din contul pârâtului Lehau Vasile a datoriei în valoare de 17 800 lei cu titlul de plată pentru anenda pentru anul 2018, în valoare de 17 800 lei cu titlul de plată pentru arenda pentru anul 2019 și dobînda în valoare de 11 782, 26 lei pentru anul 2019, în valoare de 17 800 lei cu

titlul de plată pentru arenda pentru anul 2020 și dobînda în valoare de 9 735,26 lei pentru anul 2020, iar în total suma de 53 400 lei sub forma de datorie de bază și suma de 21 517,52 lei sub formă de dobîndă, ca fiind depusă tardiv (f.d.110-113).

Conform materialelor speței s-a constatat că, la data de 13 septembrie 2010 între Agenția ”Moldsilva” în calitatae de ” arendator” și Vasile Leahu în calitate de ” arendaș” a fost încheiat contractual de arendă a terenurilor din fondul forestier în scop de recreere nr. 210.

Obiectul Contractului de arendă Cap. I punct. constituie terenul fondului forestier cu suprafața , de 4,0 ha în parcela 123, supraparcela A,B,C, D,E,F, din cadrul Ocolului silvic Călărași al întreprinderii silvice de stat ” Călărași” cu scop de recreere. Punct. 3, prevede că, pentru terenurile silvice atribuite, de la arendaș se încasează plata pentru arendă, prevăzută în Regulamentul cu privire la folosirea fondului forestier în scopuri de gospodărie cinegetică și/sau recreere. Tot același punct prevede că, arendașul depune anual plata pentru arenda în suma de 17 800 lei (4 450,00 lei/ha), conform metodologiei de calcul din anexa nr.1.

La data de 15 septembrie 2010, de către ”arendaș” și ”arendator” a fost încheiat act de predare-primire a terenurilor silvice atribuite în arendă cu suprafața de 4,0 haparcela 123, subparcela A,B,C,D,E,F ocolul silvic Călărași. (f.d.11).

La data de 03.02.2023 a fost întocmit act de verificare pentru perioada 2014-2022, conform căruia soldul final fiind de 89 000 lei (f.d. 14).

La data de 16.11.2022 pe cale extrajudiciară, pentru soluționarea amiabilă a litigiului, de către Agenția ” Moldsilva” a fost expediată somația pe adresa lui Leahu Vasile (f.d.12), care a rămas fără atenție din partea lui Leahu Vasile.

Studiind acte anexate instanța de judecată a stabilit că între părți există relații contractuale, fapt confirmat prin existența contractului de arendă a terenurilor din fondul forestier în scop de recreere, astfel, raportul juridic litigios dintre părți are un character obligational , deci generează drepturi şi obligații corelative în seama ambelor părți şi anume: Agenția” Moldsilva” în baza contractelului s-a obligat să transmită arendașului Leahu Vasile în folosință temporară terenul a fondului forestier, în scop de recreere, iar Leahu Vasile, în calitate de ”arendaș,,, s-a obligat să achite anual plata pentru arendă.

Cercetând materialele prezentei cauze instanța a constat cu certitudine că, Agenția ”Moldsilva” a executat integral obligațiile sale prin care a transmis în arendă arendașului Leahu Vasile, terenul fondului forestier cu suprafața de 4,0 ha în parcela 123, supraparcela A,B,C, D,E,F, din cadrul Ocolului silvic Călărași al întreprinderii silvice de stat ” Călărași” cu scop de recreere, iar arendaș Leahu Vasile nu și-a onorat obligația privind achitarea plății de arendă stabilită acumulând datoria în mărime de 89 000 lei.

La motivarea cererii de chemare în judecată reconvențională, Leahu Vasile a declarat, terenul forestier a fost arendat de către Leahu Vasile doar cu scopul de a obține un anumit profit a amenajării pe terenul forestier arendat o zonă de odihnă, care presupune efectuarea unui șir de lucrări și obținerea mai multor acte permisive. După obținerea actelor permisive de către pârât, Agenția ” Moldsilva” s-a eschivat de la aprobarea Planului Zonei de Odihnă, în consecință cauza, nu s-a eliberat autorizația de construcție, nu s-a edificat Zona de Odihnă, nu s-a obținut profitul prevăzut, nu s-a putut folosi terenul forestier arendat conform scopului avut la încheierea contractului de arendă, motiv din care solicită respingerea cererii de chemare în judecată inițială cu admiterea cererii de chemare în judecată reconvențională și încasarea prejudiciului în valoare de 33 500 lei ca urmare a neexecutării obligațiilor contractuale privind eliberarea avizului și aprobarea Zonei de Odihnă ce a pus la neobținerea autorizației de construcție și nefolosirea terenului forestier arendat.

Instanța reține că, conform Ordinului nr. 11 din 11.02.2016, Ministerul Mediului a stabilit drept competenţa Ministerului Mediului pentru gestionarea contractelor arendă a fondului forestier şi că toate acţiunile ce urmează a fi întreprinse pe suprafeţele forestier arendate, stabilite prin drepturile şi obligaţiile contractuale a arendaşilor fondului forestier, vor fi coordonate cu Ministerul Mediului, iar în lipsa unui aviz pozitiv a Ministerului Mediului a fost interzisă orice coordonare cu aprobare a amplasării oricăror tipuri de construcţii pe suprafeţele forestiere.

Astfel, conform Ordinului supra, instanța a constatat că, începînd cu data de 11.02.2016, Agenţia „Moldsilva" este imposibilitate de a aviza orice proiect de amplasare a zonelor de odihnă în fondul forestier fără avizul pozitiv de la Ministerul Mediului, motiv din care instanța va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată reconvențională.

În cerere de chemare în judecată, reclamantul Agenția "Moldsilva" a solicitat încasarea dobînzii de întîrziere în mărime de 45 447, 74 lei.

Conform Cap.I punct.3, suma indicate (plata pentru arendă), se transferă în termen de 7 zile lucrătoare după încheierea contractului pentru perioada rămasă a anului curent și anual nu mai tîrziu de 01 martie pentru anul viitor (f.d. 4).

Art. 619 alin. (1) Cod civil prevede, *obligaţiilor pecuniare li se aplică dobânzi pe perioada întârzierii. Dobânda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art. 585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus.*

Astfel, instanța atestă faptul că, cerința data este una întemeiată și urmează a fi admisă.

Potrivit art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

În speță, partea reclamantă a fost scutită, prin efectul legii, de la achitarea taxei de stat la depunerea prezentei cererii de chemare în judecată și ținând cont de faptul că acțiunea a fost admisă parțial, instanța va încasa din contul din contul " lui Leahu Vasile în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 4 174 (patru mii una sută șaptezeci și patru), 17 lei.

Conform art. 747 CC, *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 Cap. VI, punct.17, rezilierea contractului de arendă se efectuiază :

- prin acordul comun părților contractante;
- prin hotărîrea instanței de judecatorești, la cererea uneia dintre părți contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiunilor contractuale.

În cadrul cercetărilor judecătorești instanța a constatat cu certitudine că arendașul Leahu Vasile nu execută obligația contractuală privind achitarea arendei în condițiile stipulate în Contract *****de arendă a terenurilor din fondul forestier în scop de recreere din 13.09.2010, motiv din care v-a admite și cerința reclamantului (pârâtului în cadrul acțiunii reconvenționale) Agenția "Moldsilva" privind rezoluționarea Contractul *****de arendă a terenurilor din fondul forestier în scop de recreere din 13 septembrie 2010, încheiat între Agenția " Moldsolva" și Leahu Vasile.

Instanța concluzionează că, din motive indicate supra, va respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată reconvențională Vasile Leahu către Agenția "Moldsilva" privind încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată și va admite parțial cererea de chemare în judecată Agenția "Moldsilva" către Vasile Leahu privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractului de arendă.

În conformitate cu prevederile art. 238-241 CPC RM, instanța

HOTĂRĂȘTE:

Se respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată reconvențională Vasile Leahu către Agenția ”Moldsilva” privind încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

Se admite parțial cererea de chemare în judecată Agenția ”Moldsilva” către Vasile Leahu privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractului de arendă.

Se rezoluționează Contractul *****de arendă a terenurilor din fondul forestier în scop de recreere din 13 septembrie 2010, încheiat între Agenția ” Moldsolva” și Leahu Vasile.

Se încasează de la Vasile Leahu în beneficiul Agenției ”Moldsilva” suma de 53 400 (cincizeci și trei mii patru sute), 00 lei cu titlul de datorie acumulată în baza Contractului *****din 13 septembrie 2010 a terenurilor din fondul forestier în scop de recreere și suma de 19 455 (nouăsprezece mii patru sute cincizeci și cinci), 72 lei cu titlul de dobânda de întârziere.

Se încasează de la Leahu Vasile în beneficiul statului Republica Moldova taxa de stat în mărime de 4 174 (patru mii una sută șaptezeci și patru), 17 lei.

Hotărârea cu drept de apel în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Chișinău , prin intermediul Judecătoriei Strășeni (sediul Călărași).

Preşedintele şedinţei,

Judecător **Ala Ucrainţeva**