CURTEA DE APEL BĂLȚI

Prima instanţă: Judecătoria Edineţ, sediul Briceni
Judecătorul Cazacicov Andrei
Dosarul nr.2ac-115/23

D E C I Z I E

29 februarie 2024 mun. Bălţi

Colegiul Civil şi de contencios administrativ
al Curţii de Apel Bălţi

Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Adriana Garbuz
Judecătorii: Iulia Grosu
Andrian Ciobanu
Grefier: Ala Gureu

examinînd în şedinţă publică apelul declarat de SRL ”Ştefagro” împotriva hotărîrii Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 12 iunie 2023, adoptată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Ştefagro” împotriva lui Bodnariuc Vasile, SRL ”Agroprofit-Plus”, intervenient accesoriu Instituţia Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind declararea nulităţii contractului de arendă,-

a constatat:

La data de 10 iunie 2023, reclamantul S.C. „Ştefagro” S.R.L., prin intermediul reprezentantului său împuternicit, administrator Ştefîrţa Victor, s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către Bodnariuc Vasile, S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L., intervenient accesoriu I.P. „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Relaţii Funciare şi Cadastru, cu privire la declararea nulităţii contractului de arendă.

În motivarea acţiunii a invocat faptul că, la data de 26.06.2015, pîrîtul Bodnariuc Vasile a încheiat un contract de arendă funciară, fără număr, cu S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L., pe un termen de 4 ani, de la 26.06.2015 - 25.06.2019, în raport cu lotul de teren cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 0,9887 ha., nr. cadastral: *****, situat în extravilanul satului *****. Prin acest contract a fost încălcat dreptul prioritar a fostului arendaş G.Ţ.

„Gladun”, ceea ce a dus la pronunţarea Hotărîrii Judecătoriei Briceni din 12.05.2017, prin care a fost declarată nulitatea absolută a contractului de arendă funciară din 26.06.2015.

Reţine faptul că, G.Ţ. „Gladun” a continuat prelucrarea terenului în cauză, achitînd impozitul funciar la bugetul primăriei. Proprietarul terenului, Bodnariuc Vasile, pînă în prezent nu s-a prezentat la depozitul gospodăriei pentru a primi plata de arendă anuală şi nici nu s-a adresat către G.Ţ. „Gladun” pentru a încheia un nou contract.

Menţionează că, la data de 10.04.2020, reprezentantul S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L. s-a adresat către administratorul S.C. „Ştefagro” S.R.L. şi totodată G.Ţ. „Gladun”, Ştefîrţa Victor, solicitînd eliberarea în natură a terenului cu suprafaţa de 0,9887 ha., nr. cadastral: *****, situat în extravilanul satului *****, întrucît Bodnariuc Vasile cu acesta a încheiat un nou contract de arendă cu nr. 9 din 11.11.2019, pe un termen de 8 ani.

Reţine faptul că, S.C. „Ştefagro” S.R.L. deţine terenurile vecine în baza contractelor de arendă cu proprietarul Şipitca Lilica, şi anume terenurile cu nr. cadastrale: ***** şi *****, pe un termen de 25 de ani, începînd cu data de 29.07.2015. Totodată, S.C. „Ştefagro” S.R.L. deţine în arendă funciară şi terenul cu nr. cadastral:*****, ce aparţine lui Minciuc Anatolii, şi terenul cu nr. cadastral: *****, ce aparţine lui Minciuc Ludmila.

Menţionează că, legislaţia în vigoare determină expres dreptul prioritar la încheierea unui contract de arendă funciară. Din aceste împrejurări, rezultă că dreptul prioritar a S.C. „Ştefagro” S.R.L. a fost lezat. În acest context, încheierea contractului de arendă funciară dintre Bodnariuc Vasile şi S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L. încalcă vădit drepturile prioritare a S.C. „Ştefagro” S.R.L. ca fost arendaş şi ca deţinător al terenurilor vecine (nulitate expresă), fapt ce îi determină nulitatea.

Reţine faptul că, S.C. „Ştefagro” S.R.L., fiind deţinător al terenurilor învecinate în baza contractelor de arendă cu proprietarii vecini, necesită să se bucure de dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă, lucru care a fost neglijat, iar încălcarea prevederilor imperative a legii duce la nulitatea actului juridic încheiat.

În drept, cererea de chemare în judecată s-a întemeiat în baza dispoziţiilor articolelor 334, 1143-1150, 1288, 1295 Cod civil, art. 20 şi 70^1 Cod funciar.

Reclamantul solicită admiterea cererii de chemare în judecată; declararea nulităţii absolute a Contractului de arendă nr. 9 din 11.11.2019, încheiat pe un termen de 8 ani, între persoana obligată Bodnariuc Vasile şi

S.C. „Agroprofit-Plus”S.R.L., înregistrat la I.P.„Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Relaţii Funciare şi Cadastru.

Prin încheierea judecătorească din 05 decembrie 2022, cererea de chemare în judecată a fost pusă pe rol cu stabilirea procedurii generale de examinare a cauzei.

Reprezentantul pîrîtului SRL „Agroprofit-Plus”, în referinţă a invocat că, consideră cererea de chemare în judecată ca fiind nefondată, neîntemeiată şi pasibilă de a fi respinsă.

Susţine faptul că, în această situaţie nici GŢ„Gladun”, nici SRL„Ştefagro” nu poate privit în calitate de posesor de buna credinţă, iar dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un termen nou cu Botnariuc Vasile s-a stins din 25.05.2015, cînd Botnariuc Vasile a semnat un contract de arendă cu SRL„ Agroprofit-Plus”, ulterior fiind semnat contractul de arendă nr.9 din 11.09.2019, respectiv de către reclamant fiind încălcată norma art.491 CC.

Consideră că, acţiunea înaintată are doar conotaţia de expropriere a lui Bodnariuc Vasile de un drept al său perpetuu care nu poate fi limitat (art.500 CC).

Prin încheierea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din data de 29 martie 2023, s-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea reprezentantului pîrîtului Bodnariuc Vasile, avocatul Loghinescu Petru cu privire la încetarea procesului civil.

Prin hotărîrea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din data de 12 iunie 2023, s-a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Ştefagro” S.R.L. în contradictoriu cu Bodnariuc Vasile şi S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L., intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, Departamentul Relaţii Funciare şi Cadastru, privind declararea nulităţii contractului de arendă.

S-a încasat de la S.C. „Ştefagro” S.R.L., în beneficiul lui Bodnariuc Vasile Alexandru, suma de 7 000 lei, cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la data de 06 iulie 2023, SRL ”Ştefagro” a contestat hotărîrea primei instanţe cu apel.

La data de 21 august 2023 S.C. „Ştefagro” S.R.L a înregistrat cererea de apel cu invocarea motivelor de fapt şi de drept pentru care îşi întemeiază apelul solicitînd casarea hotărîrii judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 12.06.2023 şi emiterea unei noi hotărîri cu admiterea acţiunii înaintate.

Reţine faptul că, la data de 26.06.2015, pîrîtul Bodnariuc Vasile a încheiat un contract de arendă funciară, f/n cu SRL„Agroprofit-Plus”, c/f 1015604001501, pe un termen de 4 ani, de la 26.06.2015 - 25.06.2019, în

raport cu lotul de teren cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 0,9887 ha., cod cadastral *****. Acest contract a fost înregistrat la OCT Briceni în data de 26.06.2015.

Susţine că, întrucît, prin încheierea acestui contract de arendă, a fost încălcat dreptul prioritar a fostului arendaş, GŢ „Gladun" aceasta din urmă s-a adresat în instanţa de judecată pentru a declara nulitatea acestui contract de arendă funciară din 26.06.2015, încheiat între Bodnariuc Vasile şi SRL „Agroprofit-Plus".

Prin Hotărîrea Judecătoriei Briceni (dosar nr.13-2-1512-07072016) din 12.05.2017 a fost declarată nulitatea absolută a contractului de arendă funciară, f/n, din 26.06.2015, încheiat între Bodnariuc Vasile şi SRL„Agroprofit-Plus" pe un termen de 4 ani, înregistrat la OCT Briceni la data de 26.06.2015, cu nr. 1401/15/1136, avînd ca obiect terenul cu destinaţia agricolă, cu suprafaţa de 0,9887 ha., cod cadastral ***** situat în extravilanul *****

Reţine că, această informaţie a fost expusă în cererea de chemare în judecată pentru a evita litigiul cu privire la concurenţa persoanelor ce deţin dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă, întrucît SRL „Agroprofit-Plus" nu mai deţine statutul de arendaş în relaţiile de arendă cu proprietarul Bodnariuc Vasile. Necătînd la declararea nulităţii contractului de arendă funciară între Bodnariuc Vasile şi SRL „Agroprofit-Plus", aceasta din urmă a prelungit să achite plata de arendă conform acestui contract.

Menţionează faptul că, la data de 10 aprilie 2020, reprezentantul SRL „Agroprofit-Plus" s-a adresat către administratorul SRL „Ştefagro" şi, totodată, conducător a GŢ „Gladun", Ştefîrţa Victor, cu solicitarea eliberării în natură a terenului, cod cadastral *****, întrucît SRL „Agroprofit-Plus" a încheiat un nou contract de arendă funciară, nr. 9, cu proprietarul Bodnariuc Vasile pe un termen de 8 ani din data de 11.11.2019 pînă la 11.11.2027, înregistrînd-ul la Agenţia Servicii Publice, Departamentul cadastral teritorial Briceni.

Mai menţionează că, la această dată de 10 aprilie 2020, Ştefîrţa Victor, conducător a SRL „Ştefagro" şi GŢ „Gladun", a fost informat despre încheierea contractului de arendă în cauză şi consideră că dreptul prioritar pe care îl deţine la încheierea contractului de arendă cu proprietarul în cauză a fost repetat încălcat. Anterior, la data de 18.06.2020, SRL „Ştefagro" s-a adresat în instanţa de judecată cu acelaş cadru juridic însă cu alt temei, solicitînd substituirea în contractul de arendă încheiat între Bodnariuc Vasile şi SRL „Agroprofit-Plus" a arendaşului cu persoana ce deţine dreptul prioritar, SRL „Ştefagro", făcînd analogie cu relaţiile de vînzare-cumpărare,

însă această cerere a fost respinsă, considerînd ca corect, deoarece prin această solicitare proprietarul necesită să fie impus forţat să încheie contract de arendă cu o altă persoană.

Consideră că, proprietarul este obligat să se folosească de proprietatea sa în conformitate cu legea fără a încălca drepturile altor persoane şi deci necesită să respecte drepturile terţilor la încheierea contractului de arendă funciară.

Reţine că, SRL ,,Ştefagro" s-a adresat din nou, la data 10.06.2022, cu o cerere în instanţa de judecată Edineţ, sediul Briceni, cu acelaş cadru juridic însă cu un alt temei, solicitînd declararea nulităţii contractului de arendă funciară încheiat între proprietarul Bodnariuc Vasile şi SRL ,,Agroprofit-Plus".

Solicită admiterea cererii de apel cu casarea hotărîrii contestate şi emiterea unei noi hotărîri prin care acţiunea urmează a fi admisă.

Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din data de 06 noiembrie 2023, s-a acceptat apelul spre examinare şi s-a intentat procedura de apel cu stabilirea şedinţei de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare la data de 23 noiembrie 2023, ora 09:45.

La data de 21 noiembrie 2023, avocatul Loghinescu Petru, în interesele lui Bodnariuc Vasile, a înregistrat referinţa, prin care a solicitat respingerea cererii de apel, cu menţinerea hotărîrii primei instanţe.

În şedinţa instanţei de apel, s-au prezentat reprezentantul apelantul SC,,Ştefagro"SRL - administratorul Ştefîrţă Victor şi avocatul Istratii Vasile, care au solicitat admiterea cererii de apel, cu casarea soluţiei instanţei de fond şi emiterea unei noi hotărîri privind rejudecarea cauzei din motiv că nu a fost atras în proces GŢ,,Gladun".

Reprezentantul intimatului Bodnariuc Vasile, avocatul Loghinescu Petru, fiind prezent în şedinţă, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menţinerea hotărîrii primei instanţei fără modificări.

Reprezentantul intimatului ,,Agroprofit-Plus", avocatul Gheorghiţa Constantin, fiind prezent în şedinţă, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menţinerea hotărîrii primei instanţei fără modificări.

Studiind materialele dosarului în coraport cu cererea de apel, Colegiul Civil şi de Contencios Administrativ consideră apelul neîntemeiat şi care urmează de a fi respins, cu menţinerea hotărîrii primei instanţe din următoarele considerente de fapt şi de drept:

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.

Prima instanţa a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunţat o hotărîre legală şi întemeiată.

Colegiul civil reţine faptul că, la data de 10 iunie 2023, reclamantul S.C. „Ştefagro" S.R.L., prin intermediul, administratorului Ştefîrţa Victor, s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către Bodnariuc Vasile, S.C. „Agroprofit-Plus" S.R.L., intervenient accesoriu I.P. „Agenţia Servicii Publice", Departamentul Relaţii Funciare şi Cadastru, cu privire la declararea nulităţii contractului de arendă.

Prin hotărîrea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din data de 12 iunie 2023 s-a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Ştefagro" S.R.L. în contradictoriu cu Bodnariuc Vasile şi S.C. „Agroprofit-Plus" S.R.L., intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, Departamentul Relaţii Funciare şi Cadastru, privind declararea nulităţii contractului de arendă.

S-a încasat de la S.C. „Ştefagro" S.R.L., în beneficiul lui Bodnariuc Vasile Alexandru, suma de 7 000,00 (şapte mii,00) lei, cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la data de 06 iulie 2023, SRL "Ştefagro" a contestat hotărîrea primei instanţe cu apel.

Reieşind din prevederile art.362 din CPC, apelul este declarat în termenul legal de înaintare a apelului.

Potrivit prevederilor art.5 alin.1) CPC, 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.

Potrivit prevederilor art.9 alin.1) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Potrivit prevederilor art.16 alin.1) lit.c) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii prin constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic.

Potrivit prevederilor art.327 alin.1)-(3) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă). În cazul în care natura

nulităţii nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.

Potrivit prevederilor art. 328 alin.1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Potrivit prevederilor art. 1143 alin.1) Cod civil, dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemţiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemţiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemţiune) şi doreşte să vîndă sau a vîndut acel bun unui terţ, titularul dreptului de preemţiune este îndreptăţit să cumpere cu prioritate bunul în condiţiile de vînzare oferite terţului.

Potrivit prevederilor art.1288 alin.1) şi (2) Cod civil, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante.

În conformitate cu art.1289 alin.1)-(3) Cod civil, contractul de arendă se încheie în formă scrisă. Dacă părţile nu convin altfel, dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire. Contractul de arendă trebuie să prevadă date privind: a) obiectul contractului; b) termenul arendei; c) componenţa, forma şi cuantumul plăţii pentru arendă; d) condiţiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului şi a tehnicii agricole.

Conform art. 1290, alin. (1) şi (2) Cod civil, la începutul şi la încetarea arendei, părţile contractante sînt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat. Actul de predare-primire a terenului agricol arendat va conţine date privind: a) numărul cadastral al terenului; b) suprafaţa; c) bonitatea; d) modul de folosinţă; e) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.); f) viciile materiale şi juridice; g) alte date, la cererea părţilor.

Potrivit prevederilor art.1291 Cod civil, termenul arendei se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an şi mai mare de 30 de ani. La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantaţii multianuale, termenul arendei va fi de cel puţin 25 de ani, dacă în contract nu este prevăzut un alt termen.

Potrivit prevederilor art.1292 Cod civil, contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor. În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenţionează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului. În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate şi arendaşul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

Conform art. 1295 alin.3) Cod civil, arendaşul (sau deţinătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care: a) şi-a onorat obligaţiile contractuale luate anterior; b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Codului funciar şi anume art.4 prevede că, prin deţinători de terenuri se înţeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară.

Colegiul Civil, reieşind din analiza materialelor cauzei civile cu certitudine constată faptul că, în baza hotărîrii Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni, nr. 2-444/16 din 12.05.2017 (f.d.6), cererea de chemare în judecată înaintată de GŢ „Galdun" a fost admisă, declarîndu-se nul contractul de arendă funciară a lotului de teren cu nr. cadastral ***** din 26.06.2015, pe un termen de 4 ani, încheiat între Bodnariuc Vasil şi S.C. „Agroprofit-Plus" S.R.L.

Conform copiei Contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 9 din 11.11.2019 şi Actului de predare-prelucrare a terenurilor agricole arendate din 11.11.2019, vizualizate de către instanţa de judecată în original, Bodnariuc Vasile şi cu S.C. „Agroprofit-Plus" S.R.L. au încheiat un contract de arendă a terenului cu destinaţie agricolă cu nr. cadastral: 142112370, cu suprafaţa de 0,9887 ha, ce aparţine cu drept de proprietate lui Bodnariuc Vasile, cu termenul de valabilitate de 8 ani, începînd cu data de 11.11.2019 şi pînă la 11.11.2027.

Potrivit copiei Contractului de arendă a terenurilor agricole din 10.12.2018 şi Actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate

din 10.12.2018, Minciuc Ludmila a acordat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L., ½ din terenul agricol cu nr. cadastral *****, pentru perioada 01.01.2019 -31.12.2021.

Potrivit copiei Contractului de arendă a terenurilor agricole din 24.12.2021 şi Actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 24.12.2021, Minciuc Ludmila a acordat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L., ½ din terenul agricol cu nr. cadastral *****, pentru perioada din 01.01.2022-1.12.2026.

Potrivit copiei Contractului de arendă a terenurilor agricole din 10.12.2018 şi Actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 10.12.2018, Minciuc Anatolii a acordat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L., terenul agricol cu nr. cadastral*****, pentru perioada din 01.01.2019 - 31.12.2021.

Potrivit copiei Contractului de arendă a terenurilor agricole din 23.11.2021 şi Actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 23.11.2021, Minciuc Anatolii a acordat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L., terenul agricol cu nr. cadastral*****, pentru perioada 01.01.2022-31.12.2026.

Potrivit copiei certificatului OCT Briceni din 30.07.2015, rezultă că terenul agricol cu nr. cadastral: 1442112.369, amplasat în satul *****, ce aparţine Șipitca Liliei fost dat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L. în temeiul contractului de arendă nr. 5 din 29.07.2015, pentru perioada din 29.07.2015-29.07.2040.

În baza copiei Certificatului OCT Briceni din 30.07.2015, rezultă că, terenul agricol cu nr. cadastral: *****, amplasat în satul *****, ce aparţine Șipitca Liliei a fost dat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L. în temeiul contractului de arendă nr. 5 din 29.07.2015, pentru perioada din 29.07.2015 - 29.07.2040.

Potrivit copiei Contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 5 din 29.07.2015 şi Actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 23.11.2021, Șipitca Lilia a acordat în arendă către S.C. „Ștefagro” S.R.L., terenul agricol cu nr. cadastral *****, pentru perioada din 29.07.2015 - 29.07.2040.

Conform copiei Adeverinţei Primăriei satului Șirăuţi nr.1075 din 01.12.2021 şi Reprezentării grafice aferente, se confirmă faptul că S.C. „Ștefagro” S.R.L. deţine în arendă loturile de teren cu nr. cadastrale: *****, *****,*****, *****, care sunt învecinate terenului cu nr. cadastral: *****, proprietar al căruia este Bodnariuc Vasile.

Potrivit copiei Hotărîrii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni, nr.2-336/2020 din 28.09.2021, cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Ștefagro” S.R.L. către Bodnariuc Vasile, S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul teritorial cadastral Briceni, cu privire la încălcarea dreptului la preemțiune la încheierea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 9 din 11.11.2019, a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, acțiunea reconvențională depusă de Bodnariuc Vasile către S.C. „Ștefagro” S.R.L. intervenient accesoriu S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L., privind eliberarea terenului agricol, a fost admisă integral.

Potrivit copiei Deciziei Curții de Apel Bălți nr.2a-111/2022 din 02.06.2022, a fost menținută Hotărîrea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni, din 28.09.2021, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de S.C. „Ștefagro” S.R.L. către Bodnariuc Vasile, S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L. intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul teritorial cadastral Briceni cu privire la încălcarea dreptului la preemțiune la încheierea contractului de arendă și acțiunea reconvențională depusă de Bodnariuc Vasile către S.C. „Ștefagro” S.R.L. intervenient accesoriu S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L., privind eliberarea terenului agricol.

La data de 11.11.2019, între Bodnariuc Vasile și S.C. „Agroprofit-Plus” S.R.L. a fost încheiat Contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 9 din 11.11.2019, avînd ca obiect terenul cu destinație agricolă cu nr. cadastral: 142112370, cu suprafața de 0,9887 ha, ce aparține cu drept de proprietate lui Bodnariuc Vasile, cu termenul de valabilitate de 8 ani, începînd cu data de 11.11.2019 și pînă la data de 11.11.2027.

În continuare, Colegiul civil reține că, S.C. „Ștefagro” S.R.L. posedă cu drept de arendă terenurile învecinate terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral: 142112370, proprietar al căruia este Bodnariuc Vasile, și anume loturile de teren cu nr. cadastrale: *****, *****,*****, *****, toate amplasate în extravilanul satului *****.

Colegiul civil reiterează că, instanța de fond just s-a expus asupra concluziilor sale ce ține de faptul că, reclamantul S.C. „Ștefagro” S.R.L. urma să dovedească instanței condițiile care acordă arendașului dreptul prioritar în baza prevederilor art. 1295 alin.3) Cod civil.

În acest sens, Colegiul civil va menționa faptul că, reclamantul urma să facă dovada faptului că și-a onorat întru-totul obligațiile în raport cu Bodnariuc Vasile, privind acordarea plății de arendă însă asemenea probe privind achitarea plății de arendă către Bodnariuc Vasile (ori refuzul

acestuia de a accepta plata de arendă) anume din partea S.C. „Ștefagro” S.R.L. la materialele cauzei lipsesc.

Prin urmare, atît în instanţa de fond cît şi în cea de apel Colegiul a stabilit că, contractul de arendă încheiat anterior anului 2015 între Bodnariuc Vasile şi G.Ț. „Gladun”, administratorul căruia este Ștefîrța Victor, a încetat odată cu expirarea termenului pentru care a fost semnat, însă, necătînd la acest fapt terenul agricol cu suprafaţa de 0,9887 ha, codul cadastral: *****, ce aparţine cu drept de proprietate lui Bodnariuc Vasile, a rămas să fie prelucrat după anul 2015 de către G.Ț. „Gladun”.

Maxim la ce poate pretinde S.C. „Ștefagro” S.R.L. este prelungirea cu un an agricol al arendrei, care, de fapt a expirat, înainte de încheierea contractului dintre Bodnariuc Vasile şi SRL ”Agroprofit-Plus”.

Este important a reitera că, odată ce terenul este deţinut nelegitim de un neproprietar S.C. „Ștefagro” S.R.L., acesta din urmă este obligat la predarea terenului către proprietar.

În continuare, se va reține că, prima instanţă just a constatat că, la data încheierii noului contract de arendă din 11.11.2019 nu au existat raporturi contractuale între S.C. „Ștefagro” S.R.L. şi Bodnariuc Vasile în raport cu terenul agricol cu nr. cadastral: *****. Astfel, vor rămîne valabile argumentele expuse în Decizia din 02.06.2022, precum că, reclamantul S.C. „Ștefagro” S.R.L. urma să dovedească instanţei condiţiile care acordă arendaşului dreptul prioritar în baza prevederilor art. 1295 alin. 3) Cod civil.

Deci, odată ce reclamantul S.C. „Ștefagro” S.R.L. nu întruneşte condiţiile expres şi cumulativ stabilite de lege la art.1295 alin.3) Cod civil, acesta din urmă nu poate pretinde la exercitarea dreptului prioritar, exprimat prin declararea nulităţii absolute a Contractului de arendă nr. 9 din 11.11.2019.

Prin urmare, Colegiul civil reține că, cererea de chemare în judecată înaintată de către S.C. „Ștefagro” S.R.L. privind declararea nulităţii contractului de arendă, urmează a fi respinsă, ca fiind neîntemeiată.

Urmare celor relatate, Colegiul judiciar conchide că, instanţa de fond a elucidat pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, a oferit apreciere justă probelor administrate şi a aplicat corect normele de drept material, hotărîrea fiind în concordanţă cu art.239-240 din CPC.

Din aceste motive, instanţa de apel constată că, în cazul dat nu există temeiuri legale pentru casarea hotărîrii primei instanţe, soluţia adoptată de aceasta, fiind corespunzătoare exigenţelor legale.

În aceiaşi ordine de idei, instanţa de apel remarcă că, argumentele invocate

în apel poartă un caracter formal, or reproducerea motivelor invocate în instanţa de fond nu constituie temei de casare a unei hotărîri legale şi întemeiate.

Din considerentele menţionate şi avînd în vedere că prima instanţă corect a soluţionat litigiul, iar cererea de apel formulată de SRL ”Ştefagro” este neîntemeiată, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi ajunge la concluzia de a respinge apelul înaintat şi de a menţine hotărîrea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 12 iunie 2023.

În baza art.385 lit.a), art. 390 CPC, Colegiul Civil

decide:

Se respinge apelul declarat de SRL ”Ştefagro”.

Se menţine hotărîrea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 12 iunie 2023, adoptată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Ştefagro” împotriva lui Bodnariuc Vasile, SRL ”Agroprofit-Plus”, intervenient accesoriu Instituţia Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind declararea nulităţii contractului de arendă.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele de şedinţă, judecător Adriana Garbuz

Judecătorii: Iulia Grosu

Andrian Ciobanu