Dosarul nr. **2ac-95/23** judecătoria Edineț, sediul Briceni
Judecător A.Cazacicov

D E C I Z I E
15 februarie 2024

Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălți
În componenţa
președintele ședinței, judecător Stela Procopciuc
judecători Iulia Grosu Dumitru Corolevschii
grefier Inna Oineagra

examinând, în ședință publică, cererea de apel declarată de G.Ț. „Gladun" prin intermediul administratorului Ștefîrța Victor împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni, din 12 iunie 2023, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de G.Ț. „Gladun" către Barbalat Veaceslav și S.C. „Agroprofit-Plus" S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Relații Funciare și Cadastru, privind declararea nulității contractului de arendă

a c o n s t a t a t :

Pretenţiile reclamantului:

La data de 22 iunie 2022 GȚ „Gladun" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Barbalat Veaceslav, SRL „Agroprofit-Plus", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Relații Funciare și Cadastru Briceni prin care a solicitat declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 5 din 11 noiembrie 2019 încheiat, pe un termen de 8 ani, între Barbalat Veaceslav, în calitate de arendator, și SRL „Agroprofit-Plus", în calitate de arendaș, înregistrat la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastral teritorial Briceni.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că la data de 29.06.2015, pârâtul Barbalat Veaceslav a încheiat un contract de arendă funciară, fără număr, cu SRL „Agroprofit-Plus", pe un termen de 4 ani, de la 29.06.2015 pînă la 29.06.2019, în raport cu lotul de teren cu destinația agricolă, cu suprafața de ***** ha., nr. cadastral: *****, situat în extravilanul satului *****

Prin acest contract a fost încălcat dreptul prioritar a fostului arendaș SRL „Ștefagro", ceea ce a dus la pronunțarea hotărârii Judecătoriei Briceni din 13.11.2016, prin care a fost declarată nulitatea absolută a contractului de arendă funciară din 29.06.2015.

Menționează că SRL „Ștefagro" a continuat prelucrarea terenului în cauză, achitând impozitul funciar la bugetul primăriei. Proprietarul terenului, Barbalat Veaceslav, până în prezent nu s-a prezentat la depozitul gospodăriei pentru a primi plata de arendă anuală și nici nu s-a adresat către SRL „Ștefagro" pentru a încheia un nou contract.

La data de 10.04.2020, reprezentantul SRL „Agroprofit-Plus” s-a adresat către administratorul SRL „Ștefagro” și totodată GȚ „Gladun”, Ștefîrța Victor, solicitând eliberarea în natură a terenului cu suprafața de ***** ha., nr. cadastral: *****, situat în extravilanul satului *****, întrucât Barbalat Veaceslav cu acesta a încheiat un nou contract de arendă cu nr. 5 din 11.11.2019, pe un termen de 8 ani.

GȚ „Gladun” deține terenul vecin în baza contractului de arendă cu proprietarul Anischevici Evdochia, și anume terenul cu nr. cadastral: *****pe perioada 01.01.2019-24.11.2026. Legislația în vigoare determină expres dreptul prioritar la încheierea unui contract de arendă funciară. Din aceste împrejurări, rezultă că dreptul prioritar a GȚ „Gladun” a fost lezat.

În acest context, încheierea contractului de arendă funciară dintre Barbalat Veaceslav și SRL „Agroprofit-Plus” încalcă vădit drepturile prioritare a GȚ „Gladun” ca fost arendaș și ca deținător al terenurilor vecine, fapt ce îi determină nulitatea.

Susține că GȚ „Gladun”, fiind deținător 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, reclamantul își întemeiază cererea în baza dispozițiilor articolelor 334, 1143-1150, 1288, 1295 Cod civil, art. 20 și 70^1 Cod funciar.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 24 noiembrie 2022 s-a respins ca neîntemeiată, cererea reprezentantului pârâtului SRL „Agroprofit-Plus” cu privire la aplicarea excepției de tardivitate.

Prin încheierea instanței de fond din 06 februarie 2023 a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată, cererea reprezentantului pârâtului Barbalat Veaceslav, cu privire la încetarea procesului.

Ulterior, Barbalat Veaceslav reprezentat de avocatul Loghinescu Petru a depus acțiune reconvențională către GȚ „Gladun”, Anischevici Evdochia, intervenient accesoriu SRL „Agroprofit-Plus”, Agenția Servicii Publice, Departamentul Relații Funciare și Cadastru teritorial Briceni privind declararea nulității absolute a contractului de arendă semnat între Anischevici Evdochia și GȚ „Gladun” la 24.11.2021, înregistrat în Registrul contractelor de arendă a ***** cu nr. 44, în privința terenului agricol cu numărul cadastral *****, situat în *****.

Prin încheierea protocolară din 29 martie 2023, instanța de fond a restituit acțiunea reconvențională depusă de Barbalat Veaceslav reprezentat de avocatul Loghinescu Petru.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 12 iunie 2023 acțiunea civilă înaintată de GȚ „Gladun” s-a respins, ca neîntemeiată.

S-a încasat de la GȚ „Gladun” în beneficiul lui Barbalat Veaceslav suma de 7 000 lei cu titlu de asistență juridică.

Solicitarea apelantului:

La data de 06 iulie 2023 GȚ „Gladun” a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii instanței de fond, iar la 21 august 2023 a înregistrat cererea de apel motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii civile.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei rezultă că hotărârea atacată a fost pronunțată la 12 iunie 2023, iar apelul declarat de GȚ „Gladun” a fost depus la 06 iulie 2023. În acest sens, Colegiul Civil atestă că apelul a fost declarat în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului GȚ „Gladun” a invocat argumentele expuse în cererea de chemare în judecată. Suplimentar susține că, argumentele instanței de fond precum că contractul de arendă funciară nu are atribuție la problema consolidării terenurilor agricole întrucât proprietarul terenului poate refuza această consolidare nu este întemeiată, deoarece odată ce proprietarul încheie un contract de arendă, respectând drepturile prioritare a deținătorilor vecini, nu mai poate refuza îndeplinirea obligațiunilor contractuale și astfel consolidarea terenurilor agricole v-a fi cel puțin pe parcursul acțiunii acestui contract.

Menționează că GȚ „Gladun” deține în arendă terenul vecin în baza contractului de arendă cu proprietarul Anischevici Evdochia, teren cu număr cadastral *****pe un termen de 3 ani de la 01.01.2019 – 31.12.2021 înregistrat la 18.01.2019 în Registrul contractelor de arendă a ***** cu nr. 104.

Ulterior, la 24 noiembrie 2021 Anischevici Evdochia a încheiat cu GȚ „Gladun” un nou contract pe un termen de 5 ani, începând cu data de 01.01.2022 până la 31.12.2026 înregistrându-l la ***** cu numărul 44.

Menționează că expres prin lege este impus dreptul prioritar al deținătorului de teren vecin cu cel arendat. Din aceste împrejurări consideră apelantul că dreptul prioritar al GȚ „Gladun” la încheierea contractului de arendă funciară a fost lezat.

Susține că în motivarea hotărârii este impus faptul că lipsește un contract de arendă încheiat între GȚ „Gladun” și Barbalat Veaceslav și din acest motiv GȚ „Gladun” nu poate apela la dreptul prioritar. Însă, GȚ „Gladun” s-a adresat în instanța de judecată privind declararea nulității contractului de arendă încheiat între Barbalat Veaceslav și SRL „Agroprofit-Plus” nu ca arendaș, dar ca deținător de terenuri învecinate. Acest drept prioritar este exprimat expres prin Lege și anume prin art. 1295 alin. (3) Cod civil.

Consideră că și părțile opuse au recunoscut acest cadru juridic deoarece pe parcursul examinării cauzei s-au adresat cu acțiune reconvențională prin care au solicitat declararea nulității contractului de arendă în baza art. 1295 Cod civil, încheiat între GȚ „Gladun” și proprietarul în vecinătatea terenului ce aparține lui Barbalat Veaceslav, motivul acțiunii reconvenționale fiind încălcarea dreptul prioritar a lui Barbalat Veaceslav la încheierea prioritară a contractului de arendă.

Susține că obiecțiile instanței de fond privind necesitatea îndeplinirii cumulative a condițiilor stipulate în art. 1295 Cod civil, nu poate fi aplicate către deținătorul terenurilor învecinate, deoarece între deținătorul acestor terenuri și proprietarul în cauză nu este încheiat nici un contract de arendă. Dacă ar fi fost anterior niște relații de arendă între aceste persoane atunci deținătorul terenului învecinat nu mai era deținător, însă ar fi avut statut de arendaș. GȚ „Gladun” s-a adresat în instanță ca deținător a terenului învecinat, dar nu ca fost arendaș.

În cazul în care se anulează contractul de arendă funciară, motiv fiind încălcarea dreptului prioritar a terțului, dreptul de proprietare a proprietarilor de teren nu se încalcă, întrucât toate dorințele proprietarului vor fi îndeplinite de terțul ce deține dreptul prioritar, și anume, clauzele contractuale, plata de arendă, termenul arendei și altele. În acest mod drepturile tuturor persoanelor, în raport cu relațiile funciare expuse în Codul civil, vor fi respectate.

Intimatul Barbalat Veaceslav a depus referință la cererea de apel prin care a solicitat respingerea cererii de apel ca fiind neîntemeiată, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Briceni din 12 iunie 2023. Menționează că odată ce GȚ „Gladun” nu întrunește condițiile expres și cumulativ stabilite de lege, în special condiția statuată la art. 1295 alin. (3) lit. a) Cod civil, acesta nu poate pretinde la exercitarea dreptului prioritar, exprimat prin declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 5 din 11.11.2019.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 09 noiembrie 2023 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea depusă de avocatul Istratii Vasile în interesele GȚ „Gladun” cu privire la emiterea unui aviz consultativ al Plenului Curții Supreme de Justiție privind interpretarea și modul de aplicare a dispozițiilor art. 1292 alin. (2) și art. 1295 alin. (3) Cod civil.

În ședința instanței de apel reprezentantul apelantului GȚ „Gladun” avocatul Istratii Vasile a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate în cererea de apel, casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

Reprezentantul apelantului GȚ „Gladun” administratorul Ștefîrța Victor a pledat pentru admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 12 iunie 2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

Reprezentantul intimatului Barbalat Veaceslav avocatul Loghinescu Petru a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii contestate fără modificări.

Reprezentantul intimatului SRL „Agroprofit-Plus” avocatul Gheorghița Constantin a solicitat respingerea apelului cu menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 12 iunie 2023, pe care o consideră legală și întemeiată.

În cadrul ședinței nu s-a prezentat intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Relații Funciare și Cadastru, citarea legală a fost respectată

În temeiul art. 379 alin. (2) CPC, instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa intervenientului accesoriu, având în vedere faptul că, acesta a fost citat legal.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

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

Potrivit materialelor cauzei se constată că prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni nr. 2-546/16 din 13.12.2016 a fost admisă cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Ștefagro”, fiind declarat nul contractul de arendă funciară a lotului de teren cu numărul cadastral ***** din 29.06.2015, pe un termen de 4 ani, încheiat între Barbalat Veaceslav și SRL „Agroprofit-Plus”.

La data de 11 noiembrie 2019, între Barbalat Veaceslav și SRL „Agroprofit-Plus” a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 5, precum și actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 11.11.2019 pe un termen de 8 ani, începând cu 11.11.2019 și până la 11.11.2027, și anume a terenului cu destinație agricolă cu suprafața de ***** ha ce aparține cu drept de proprietate lui Barbalat Veaceslav.

Prin contractul de arendă a terenurilor agricole din 21.12.2018 și Actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 21.12.2018 Anischevici Evdochia a transmis în arendă GȚ „Gladun”, terenul agricol cu numărul cadastral *****, pentru perioada 01.01.2019 – 31.12.2021.

Potrivit contractului de arendă a terenurilor agricole din 24.11.2021 și Actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 24.11.2021, Anischevici

Evdochia a transmis în arendă GȚ „Gladun”, terenul agricol cu numărul cadastral *****, pentru o perioada 01.01.2022 – 31.12.2026.

Din adeverința nr. 1072 din 01.12.2021 eliberată de ***** precum și din reprezentarea grafică aferentă se confirmă că GȚ „Gladun” deține în arendă lotul de teren cu numărul cadastral *****, care este învecinat terenului cu numărul cadastral *****, proprietar al căruia este Barbalat Veaceslav.

GȚ „Gladun” consideră că deține statutul de deținător a terenurilor învecinate în baza contractelor de arendă cu proprietarii vecini menționați supra și necesită să se bucure de dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă funciară, lucru care însă a fost neglijat de proprietarul Barbalat Veaceslav cât și de arendașul SRL „ Agroprofit-Plus”.

Drept urmare, la data de 22 iunie 2022 GȚ „Gladun” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Barbalat Veaceslav, SRL „Agroprofit-Plus”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Relații Funciare și Cadastru Briceni prin care a solicitat declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 5 din 11 noiembrie 2019, încheiat pe un termen de 8 ani, între Barbalat Veaceslav, în calitate de arendator și SRL „Agroprofit-Plus” în calitate de arendaș înregistrat la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastral teritorial Briceni.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 12 iunie 2023 s-a respins, ca neîntemeiată, acțiunea civilă înaintată de GȚ „Gladun”. S-a încasat de la GȚ „Gladun” în beneficiul lui Barbalat Veaceslav suma de 7 000 lei cu titlu de asistență juridică.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond GȚ „Gladun” a contestat-o cu apel, solicitând casarea integrală a acesteia și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă să fie admisă.

Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel, referința şi materialul probator, Colegiul civil şi de contencios administrativ conchide că soluţia instanţei de fond privind respingerea acțiunii este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.

În corespundere cu prevederile 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.

Potrivit 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.

În conformitate cu 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.

Conform art. 327 aliniatele (1), (2) și (3) Cod civil, (1) actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

Articolul 328 alin. (1) Cod civil prevede că, 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 art. 334 alin. (1-3) Cod civil, (1) actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

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

(3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe mai multe norme, inclusiv art.1143-1150 CC, norme ce reglementează dreptul de preemțiune.

În conformitate cu 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.

La caz, normele date nu pot fi aplicate or, se contestă un contract de arendă dar nu de vînzare cumpărare a terenului.

Potrivit art. 1288 alin. (1), (2) Cod civil, (1) 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.

(2) 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.

Articolul 1289 alin. (1), (2), (3) Cod civil, prevede că (1) contractul de arendă se încheie în formă scrisă. (2) 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. (3) 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) și (2) Cod civil, (1) 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. (2) 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.

După cum sa menționat supra, la data de 11 noiembrie 2019, între Barbalat Veaceslav și SRL „Agroprofit-Plus” a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 5, precum și actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 11.11.2019 pe un termen de 8 ani, începând cu 11.11.2019 și până la 11.11.2027, și anume a terenului cu destinație agricolă cu suprafața de ***** ha ce aparține cu drept de proprietate lui Barbalat Veaceslav. Apelantul/reclamant a solicitat nulitatea contractului dat ca fost arendaș și ca deținător a terenului vecin invocînd dreptul preferențial și prioritar la darea terenului în arendă. Anterior instanța a menționat că la darea în arendă dreptul preferențial nu se aplică.

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

Conform art.4 CF prin deținătorii de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară.

Conform prevederilor al.1 art.20 CF documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

Colegiul reține că în sensul art. 4 din Codul funciar în coroborare cu art. 1295 alin. (3) Cod civil, GȚ „Gladun” este deținătorul terenului vecin cu cel arendat. Însă, pentru a beneficia de dreptul prioritar la încheierea noului contract de arendă, deținătorul terenului vecin cu cel arendat urmează să întrunească cumulativ 3 condiții expres prevăzute de lege: a) și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior; b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Reieșind din textul normei art.1295 al.3 CC ” *deținătorul terenului vecin cu cel arendat are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen*” sensul este că anterior între deținătorul terenului vecin și arendator a existat un contract de arendă și de aici au fost impuse cele trei condiții:) și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior; b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Anterior, între GȚ „Gladun” și Barbalat Veaceslav, nu a fost încheiat un contract de arendă.

Prima instanță corect a conchis că, odată ce GȚ „Gladun” nu întrunește condiţiile expres și cumulativ stabilite de lege, acesta din urmă nu poate pretinde la exercitarea dreptului prioritar, exprimat prin declararea nulității absolute a Contractului de arendă nr. 5 din 11.11.2019.

Referitor la argumentele expuse în cererea de apel precum că instanța de fond nu a dat răspuns la toate argumentele expuse, Colegiul reține că instanța de fond a dat o apreciere completă, obiectivă, justă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

Colegiul reține că pretenţia reclamantului/apelant este lipsită de suport juridic, or în cererea sa lipseşte elementul nulităţii şi faptul că acesta a existat la încheierea actului, deoarece cauza de nulitate a unui act juridic trebuie să existe la momentul încheierii actului şi constă în nerespectarea unei dispoziţii legale referitoare la încheierea valabilă a actului şi condiţiilor de valabilitate a actului juridic.

În acest sens, instanța de apel ține să menționeze faptul că, careva argumente sau dovezi noi dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei , la declararea cererii de apel nu au fost indicate sau prezentate, or, apelantul s-a limitat doar la cele indicate în prima instanță, pe cînd fiind stabilit că hotărîrea contestată a fost emisă în corespundere cu prevederile normelor de drept procedural și material raportate la circumstanțele de fapt, acestea nu pot fi reținute și sunt considerate insuficiente pentru a casa o hotărîre legală în fond.

Potrivit prevederilor art.94 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Astfel, cheltuielile de judecată fiind o cerință subsecventă celei principale, poartă soarta cerinței de bază, la fel urmând a fi respinsă.

În context, ținând cont de faptul că acțiunea civilă a fost respinsă ca neîntemeiată, pârâtul Barbalat Veaceslav este îndreptățit să solicite compensarea cheltuielilor de judecată, respectiv, Colegiul va menține hotărârea instanței de fond privind încasarea cheltuielilor de judecată de la GȚ „Gladun" în beneficiul lui Barbalat Veaceslav suma de 7 000 lei cu titlu de cheltuieli de jduecată.

Suplimentar, Colegiul consideră necesar de a reitera practica CEDO care reţine că, deşi articolul 6 § 1 obligă instanţele să îsi motiveze hotărârile**,** acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (*Van de Hurk împotriva Ţărilor de Jos*, 19 aprilie 1994, pct. 61,). Instanţele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligaţie poate varia în funcţie de natura hotărârii şi, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (*Hiro Balani împotriva Spaniei*, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de

a menține hotărârea primei instanțe.

În temeiul art.385 lit. a), 390 CPC RM colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți

Decide:

Apelul declarat de G.Ț. „Gladun" se respinge.

Hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni, din 12 iunie 2023, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de G.Ț. „Gladun" către Barbalat Veaceslav și S.C. „Agroprofit-Plus" S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Relații Funciare și Cadastru, privind declararea nulității contractului de arendă se menține.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
Judecător: Stela Procopciuc

Judecătorii Iulia Grosu Dumitru Corolevschii