Dosarul nr.2c-16/2020
PIGD nr.2-20158054-21-2c-15122020

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

06 decembrie 2023 orașul Leova

Judecătoria Cimișlia, sediul Leova
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecător Silvia Guriţanu
Grefier Ana Butnaru
Cu participarea
R/pârâtului SRL „AEON RA”, avocatul Igor Șcheau

examinând în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de FCP „MATINAL” SRL către SRL „AEON RA”, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la încasarea datoriei, și cererea reconvențională depusă de avocatul Igor Șcheau în interesele SRL „AEON RA” către FCP „MATINAL” SRL, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă,

c o n s t a t ă :

1. La 15 decembrie 2020, în cadrul Judecătoriei Cimișlia sediul Leova a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de FCP „MATINAL” SRL către SRL „AEON RA” cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reprezentantul FCP „MATINAL” SRL a indicat că la 15 octombrie 2019 între FCP „MATINAL” SRL și SRL „AEON RA” a fost încheiat contractul de arendă nr.1 din 15.10.2019. Ca obiect al contractului a fost transmiterea terenului agricol cu suprafața de 91,3557 ha, situat în extravilanul com.Antonești, r-nul Cantemir, prin care arendatorul FCP „MATINAL” SRL a transmis terenul agricol, iar SRL „AEON RA” a primit terenul indicat pe un termen de 3 ani, arendașul urmând prețul contractului de 200000 lei pe un agricol, dar nu mai târziu de 15 septembrie a fiecărui an.

Conform pct.2.2 din contractul menționat, SRL „AEON RA” se obligă să achite prețul de 200000 lei până la 15 septembrie, a fiecărui an, obligație neexecutată până în prezent de către pârât.

Deci, în temeiul pct.2.2 din contract, SRL „AEON RA” are o datorie până la momentul actual de 200000 lei, pentru anul 2020.

Potrivit pct.2.3 din contractul nr.1 din 15.10.2019, încălcarea termenelor de executare a obligațiilor contractuale aduce la achitarea penalității în mărime de 0,7 % din plata de arendă anuală pentru fiecare zi de întârziere.

Pârâtul nu și-a onorat obligațiile contractuale de achitare a prețului pentru arendă. A fost calculată penalitatea de întârziere pe perioada de 84 zile, valoarea căreia constituie 116200 lei pentru neachitările anului 2020. Însă, aduce la cunoștință instanței că renunță parțial la încasarea penalității și solicită încasarea penalității doar în sumă de 75000 lei.

Își întemeiază acțiunea pe prevederile art.art.776, 947, 1288 Cod civil, 39, 174 – 177, 182, 236 Cod de procedură civilă.

FCP „MATINAL" SRL *solicită* admiterea cererii de chemare în judecată; încasarea de la SRL „AEON RA" în beneficiul său a datoriei contractuale în sumă de 200000 lei, penalitatea în sumă de 75000 lei, taxa de stat în sumă de 8250 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10000 lei, (f.d.3-6).

2. Prin încheierea Judecătoriei Cimișlia sediul Leova din 18 decembrie 2020 a fost aplicat sechestru pe bunurile și pe sumele de bani ale pîrîtului SRL „AEON RA", cu sediul r-nul Leova, s.Sărata-Răzeși, IDNO 1003605010219, inclusiv pe cele care se află la alte persoane, în limita valorii acţiunii în cuantum de 275000 lei, (f.d.25).

3. La 13 septembrie 2021, avocatul Igor Șcheau în interesele pârâtului SRL „AEON RA" a depus referința. În motivarea referinței a indicat că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată. În prezenta cauză sunt prezente două circumstanțe de forță majoră, care au făcut imposibilă executarea obligațiilor privind plata pentru arendă, și anume referitoare la anul 2020, privind survenirea secetei, dar și a inundației pe terenul agricol care a fost transmis pârâtului în arendă. Totodată, a menționat că terenul agricol este transmis în condiții neclare în posesie și folosință unei alte entități – GȚ „Doina Ioana".

Își întemeiază referința pe prevederile art.art.715 alin.(1), 858 alin.(1), 903, 904 alin.(1), 992 alin.(1), 1288 alin.(1) Cod civil, 1, 26, 56-60, 81, 139 Cod de procedură civilă.

Avocatul Igor Șcheau în interesele pârâtului SRL „AEON RA" *solicită* atragerea în calitate de intervenienți accesorii pe GȚ „Doina Ioana" și Consiliul comunei Antonești, r-nul Leova; respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată; încasarea cheltuielilor de judecată suportate de pârât pe prezenta cauză civilă, (f.d.61-62).

4. La 18 martie 2022, reprezentantul reclamantului FCP „MATINAL" SRL, avocatul Haidarlî Nicolae a depus cerere privind majorarea pretențiilor. Având în vedere că pârâtul SRL „AEON RA" tărăgănează onorarea obligațiilor sale, dar și în conformitate cu art.60 Cod de procedură civilă, care oferă dreptul reclamantului de a mări cuantumul pretențiilor, a efectuat un calcul nou al penalităților conform pct.2.3 din contractul nr.1 din 15.10.2019. Astfel, a fost calculată penalitatea de întârziere pe o perioadă de 180 zile, iar noua suma ca penalitate constituie 242200 lei. Din această sumă vor solicita încasarea penalității în mărime de 150000 lei, ceea ce reprezintă o majorare cu 75000 lei a pretenției inițiale. A achitat taxa de stat suplimentară în mărime de 2250 lei.

Avocatul Haidarlî Nicolae în interesele reclamantului FCP „MATINAL" SRL *solicită* admiterea cererii de majorare a pretențiilor; încasarea de la SRL „AEON RA" în beneficiul FCP „MATINAL" SRL a datoriei contractuale în sumă de 200000 lei, penalitatea în sumă de 150000 lei, taxa de stat în sumă de 10500 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10000 lei, (f.d.145-147).

5. Prin încheierea Judecătoriei Cimișlia sediul Leova din 10 iunie 2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de FCP „MATINAL" SRL către SRL „AEON RA" cu privire la încasarea datoriei, au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii - GȚ „Doina Ioana" și Consiliul com.Antonești, r-nul Cantemir, (f.d.150).

6. La 10 noiembrie 2022, a fost primită cererea reconvențională depusă de avocatul Igor Șcheau în interesele SRL „AEON RA” către FCP „MATINAL” SRL, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana” și Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă, pentru a fi judecată concomitent cu cererea inițială depusă de FCP „MATINAL” SRL către SRL „AEON RA”, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana” și Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la încasarea datoriei, (f.d.189).

În motivarea cererii reconvenționale reprezentantul SRL „AEON RA”, avocatul Igor Șcheau, a indicat că contractul de arendă nr.01 din 15 octombrie 2019 este lovit de nulitate absolută. Astfel, la momentul încheierii acestui contract de arendă, între FCP „MATINAL” SRL și Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir, a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole nr.74 din 15 ianuarie 2014 pentru perioada de timp 15 ianuarie 2014 – 15 ianuarie 2043, care nu conținea dreptul FCP „MATINAL” SRL de subarendă.

Deși nu dispunea de dreptul de subarendă a terenului agricol, pe data de 15 octombrie 2019, în lipsa deciziei Consiliului comunei Antonești, r-nul Cantemir, FCP „MATINAL” SRL transmite bunul imobil în subarendă.

Lipsa consimțământului, adică a deciziei Consiliului comunei Antonești, r-nul Cantemir, este o încălcare fundamentală a condițiilor de fond ale actului juridic civil, fapt care duce prin prisma art.312 Cod civil, dar și art.334 Cod civil la nulitatea absolută a actului juridic vizat.

Își întemeiază cererea reconvențională pe prevederile art.art.312 alin.(1)-(3), 328 alin.(1), 334 alin.(1), 1304 alin.(1)-(5) Cod civil, 9 alin.(1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121/2007, 14 alin.(1) și (2) lit.b) din Legea privind administrația publică locală nr.436/2006.

Avocatul Igor Șcheau în interesele SRL „AEON RA” *solicită* constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr.01 din 15 octombrie 2019 încheiat între FCP „MATINAL” SRL și SRL „AEON RA” (SRL „RODENTICID”); încasarea de la FCP „MATINAL” SRL în beneficiul SRL „AEON RA” a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de pârât în legătură cu prezenta cauză civilă, (f.d.181-182).

7. Prin încheierea Judecătoriei Cimișlia sediul Leova din 06 martie 2023 a fost atras în calitate de intervenient accesoriu, atât pe acțiunea inițială, cât și pe acțiunea reconvențională – Primarul comunei Antonești, r-nul Leova, (f.d.202).

8. În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pârâtului SRL „AEON RA”, avocatul Igor Șcheau a susținut cererea reconvențională, a solicitat admiterea cererii reconvenționale și respingerea cererii inițiale.

Reprezentantul reclamantului FCP „MATINAL” SRL, avocatul Haidarlî Nicolae, intervenienții accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir nu s-au prezentat în ședința de judecată, fiind legal citați despre data, ora și locul ședinței. Totodată, nu au comunicat instanței motivul neprezentării și nu au solicitat amânarea ședinței de judecată.

Aprecierea instanței de judecată

9. Analizând cererea de chemare în judecată, cererea reconvențională, materialele cauzei civile și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată depusă de FCP „MATINAL” SRL către SRL „AEON RA”, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la încasarea datoriei, urmează a fi respinsă, iar cererea reconvențională depusă de avocatul Igor Șcheau în interesele SRL „AEON RA” către FCP „MATINAL” SRL, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și

Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă, urmează a fi admisă din următoarele considerente.

În conformitate cu art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

Conform art.121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Conform art.130 alin.(1) - (3) Cod de procedură civilă, instanța 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.

Instanța de judecată reține că la 15 octombrie 2019, între FCP „MATINAL” SRL, în calitate de arendator și SRL „AEON RA” (SRL „RODENTICID”), în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă cu nr.1.

Potrivit punctelor 1.1 și 1.2 din contract, arendatorul transmite, iar arendașul primește în arendă terenul agricol cu suprafața de 91,3557 ha cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul comunei Antonești, r-nul Cantemir, aflat în arenda FCP „MATINAL” SRL în baza contractului de arendă nr.74 din 15 ianuarie 2014. Terenurile sunt transmise în subarendă pentru folosire în scopuri agricole.

Punctele 2.1 și 2.2 din contract stipulează că termenul de arendă este de 3 ani/agricoli și începe să curgă din data de 01 decembrie 2019 și până la 01 noiembrie 2022. (…) Suma plății de arendă pentru darea în arendă a 91,3557 ha, va constitui prețul de 200000 lei, care va fi achitat până la data de 15 septembrie a fiecărui an.

Conform pct.2.3 din contract, în caz dacă, arendașul nu achită plata pentru arendă în termenii stabiliți la pct.2.2 din contract, acesta va plăti penalitate de 0,7 % din plata totală anuală pentru fiecare zi de întârziere (…), (f.d.7-9).

Reprezentantul FCP „MATINAL” SRL, prin acțiunea intentată și cererea de majorare a pretențiilor, a menționat că SRL „AEON RA” (SRL „RODENTICID”) nu a achitat plata pentru arendă în sumă de 200000 lei și a acumulat o penalitate în mărime de 150000 lei.

Totodată, reprezentantul SRL „AEON RA” a invocat că contractul de arendă nr.1 din 15 octombrie 2019, încheiat între FCP „MATINAL” SRL și SRL „AEON RA” (SRL „RODENTICID”) este lovit de nulitate absolută din motiv că FCP „MATINAL” SRL nu a obținut încuviințarea arendatorului, adică a Consiliului comunei Antonești, r-nul Cantemir, pentru a transmite terenul agricol în subarendă.

Astfel, instanța de judecată consideră că argumentul invocat de partea pârâtă este unul întemeiat.

În acest sens, instanța de judecată notează că potrivit art.1288 alin.(1) Cod civil, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

Conform art.1304 alin.(1)-(3) Cod civil, pentru transmiterea terenurilor agricole în subarendă, arendașul este obligat să obțină încuviințarea arendatorului și să încheie un contract separat. În caz de nerespectare a acestei obligații, arendatorul are dreptul la rezoluțiunea arendei și restituirea posesiei terenurilor agricole de la arendaș sau, după caz, subarendaș. Arendatorul va indica în încuviințarea sa terenurile agricole care pot fi date în subarendă, precum și termenul și scopul subarendei. Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conține informații despre contractul de arendă și încuviințarea arendatorului în al cărei temei a fost încheiat contractul de subarendă.

Instanța de judecată menționează că terenul agricol cu suprafața de 91,3557 ha cu nr. cadastral *****, transmis în subarendă de FCP „MATINAL" SRL, se află în arenda reclamantului în baza contractului de arendă nr.74 din 15 ianuarie 2014, încheiat între Consiliul Comunei Antonești, r-nul Cantemir, în calitate de arendator și FCP „MATINAL" SRL, în calitate de arendaș, pentru perioada de la 15 ianuarie 2014 până la 15 ianuarie 2043, (f.d.156-158).

Instanța de judecată observă că contractul respectiv nu conține dreptul FCP „MATINAL" SRL oferit de Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir, de a transmite terenul agricol în subarendă.

De asemenea, contrar prevederilor art.1304 alin.(1) Cod civil, reclamantul FCP „MATINAL" SRL nu a obținut încuviințarea arendatorului, adică a Consiliului comunei Antonești, r-nul Cantemir, în vederea transmiterii terenului agricol în subarendă.

Potrivit art.9 alin.(1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121/2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

Conform art.14 alin.(1) şi (2) lit.b) din Legea privind administrația publică locală nr.436/2006, consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului).

Astfel, în lipsa deciziei Consiliului comunei Antonești, r-nul Cantemir, privind permisiunea subarendei terenului agricol, FCP „MATINAL" SRL era în imposibilitate de a încheia cu SRL „AEON RA" (SRL „RODENTICID") contractul de arendă nr.1 din 15 octombrie 2019.

Circumstanțele menționate supra se confirmă și prin răspunsul Primarului comunei Antonești, r-nul Cantemir, nr.1 din 04 mai 2021, care a comunicat că: (…) 2. Înscrieri în Jurnalul contractelor de Arendă al Primăriei privind Subarenda terenului cu nr. cadastral ***** nu sunt și informație despre transmiterea în subarendă a acestui teren terțelor persoane nu sunt. 3. Decizie permisivă a Consiliului local cu privire la subarendă nu este, (f.d.187).

În conformitate cu art.312 alin.(1)-(3) Cod civil, consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau

comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Potrivit art.328 alin.(1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

Conform art.334 alin.(1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

Astfel, în lipsa consimțământului, adică a deciziei Consiliului comunei Antonești, r-nul Cantemir, la încheierea contractului de subarendă de către FCP „MATINAL" SRL, este o încălcare fundamentală a condițiilor de fond ale actului juridic civil, fapt care duce prin prisma articolelor menționate supra la nulitatea absolută a actului juridic vizat.

Prin urmare, instanța de judecată constată nulitatea absolută a contractului de arendă din 15 octombrie 2019, încheiat între FCP „MATINAL" SRL și SRL „AEON RA" (SRL „RODENTICID").

În asemenea circumstanțe, ținând cont că a fost constatată nulitatea absolută a contractului de arendă din 15 octombrie 2019, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de FCP „MATINAL" SRL către SRL „AEON RA", intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana", Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la încasarea datoriei, ca neîntemeiată. Totodată, instanța va admite integral cererea reconvențională depusă de avocatul Igor Șcheau în interesele SRL „AEON RA" către FCP „MATINAL" SRL, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana", Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă.

Conform art.180 alin.(2^1) Cod de procedură civilă, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii.

În legătură cu faptul că acțiunea inițială a fost respinsă, instanța de judecată va anula măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul Leova din 18 decembrie 2020.

Potrivit art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Având în vedere că acțiunea inițială a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională a fost admisă integral, instanța de judecată consideră necesar de a admite pretenția SRL „AEON RA" cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată și va încasa de la FCP „MATINAL" SRL în beneficiul SRL „AEON RA" cheltuielile de judecată legate de achitarea taxei de stat în sumă de 285 lei.

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

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de FCP „MATINAL” SRL către SRL „AEON RA”, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la încasarea datoriei, ca neîntemeiată.

Se anulează măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul Leova din 18 decembrie 2020.

Se admite integral cererea reconvențională depusă de avocatul Igor Șcheau în interesele SRL „AEON RA” către FCP „MATINAL” SRL, intervenienți accesorii GȚ „Doina Ioana”, Consiliul comunei Antonești, r-nul Cantemir și Primarul comunei Antonești, r-nul Cantemir cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă.

Se constată nulitatea absolută a contractului de arendă din 15 octombrie 2019, încheiat între FCP „MATINAL” SRL și SRL „AEON RA” (SRL „RODENTICID”).

Se încasează de la FCP „MATINAL” SRL, sediul mun.Chișinău, str.Alexei Sciusev, nr.4, of.7, IDNO 1002600045396, în beneficiul SRL „AEON RA”, sediul r-nul Leova, s.Sărata-Răzeși, IDNO 1003605010219, cheltuielile de judecată legate de achitarea taxei de stat în sumă de 285 (două sute optzeci și cinci) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Comrat în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Cimișlia, sediul Leova.

Președintele ședinței,
judecător Silvia Gurițanu

Copia corespunde originalului
Judecător Silvia Gurițanu