Дело № 2c-56/2023 PIGD
№ 2-22179275-23-2c-03112023

РЕШЕНИЕ
Именем Закона

Резолютивная часть решения публично оглашена 04 июля 2024 года в мун. Комрат.
Мотивированное решение составлено 13 сентября 2024 года.

Суд Комрат (Центральный офис)
в составе:
председательствующего, судьи Хангану М.Г.,
при секретаре Желевой А.Д.,
с участием:
представителя истца Милюхин В.,
представителя ответчика Кошлец В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску S.R.L. «Crist-Valg» к S.R.L. «CONSOLITERRA» о признании недействительными договоров аренды и возмещении причиненного ущерба,

установил:

07 декабря 2022 года истец "Crist-Valg" SRL обратился в суд Комрат к S.R.L. "CONSOLITERRA" о признании недействительными договоров аренды и возмещении причиненного ущерба.

В обоснование исковых требований истец указал, что 20.12.2021 года между S.R.L. "CONSOLITERRA" – Арендодатель и "Crist-Valg" Арендатор были заключены договора аренды с/х земельных участков за

l) nr.024/22/GE-VL (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га.) Срок аренды на период с 01.01.2022 г. до 31.12.2022 года. Арендная плата на общую сумму в 22 000,84 Долларов США, не позднее 31.10.2022 года.

2) nr. 025/22/GE-CIS (соглашение №1 об изменении и дополнении основного договора от 31.03.2022 года), (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га.) Срок аренды на период с 01.01.2022г. до 31.12.2022 года. Арендная плата на общую сумму в 19 418, 25 Долларов США, не позднее 31.10.2022 года.

27.09.2022 года и 11.10.2022 года, вследствии выезда на место на с/х участки, расположенные вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО

Гагаузия, которые отражены в Приложении №l и №2 к договору аренды с/х земельных участков №024/22/GE-VL от 20.12.2021 года, заключенному между S.R.L. "CONSOLITERRA" и "Crist-Valg" S.R.L. (согласно п. 2.1. договор заключен на период с 01.01.2022 года до 31.12.2022 года), было установлено и задокументировано, что на земельных участках, являющиеся предметом указанного договора, проводятся полевые работы с использованием соответствующей с/х техники, которые не инициированы и не выполняются "Crist-Valg" S.R.L., нанимателем соответствующих участков на данный момент (акты инспекции приобщены.)

Согласно ст. 1298 ч. (2) ГК РМ, арендатор вправе заявить о расторжении аренды в случае, если: b) арендуемое имущество пришло в негодное состояние по обстоятельствам, находящимся вне его контроля.

Согласно ст. 1302 ГК РМ, если более половины плодов, полученных в результате аренды, гибнет из-за обстоятельств, находящихся вне контроля арендатора, он вправе пропорционально уменьшить арендную плату за соответствующий период. Право на уменьшение арендной платы сохраняется только до момента отделения плодов.

Указывают, что несколькими уведомлениями просили ответчиков продлить договора аренды на 2023 с/х год, исходя из того, что было вложено много и имеются потери. Они надеялись, что в 2023 с/х году, как-то уменьшатся понесенные расходы (приобщено к заявлению). Более того, больше расходов имеет по удобрениям, которые имеют последствия на более продолжительный период времени, нежели один с/х год. На данный момент эти участи обрабатываются, не известно кем. Ответчик не ответил на их уведомление №300 от 28.09.2022 года, кем обрабатываются участки, а только лишь отметили, что они не даны в аренду третьим лицам.

Уведомлением №267 от 23.08.2022 года (приобщенное), проинформировали ответчика и предоставили акты об утратах, ссылаясь на пункты 8.3. и 8.4. договора аренды (форс мажор, случайное повреждение).

Просили подписать данные акты, а именно: l) акт Примэрии г.Вулкэнешть, Вулкэнештского района от 26.07.2022 года об ущербе, причиненном засухой, в части культур «подсолнечника», было уничтожено около 90% урожая и культур «кукуруза», было уничтожено около 100% урожая (копия акта приобщена).

2) акт Примэрии с.Чишмикиой, Вулкэнештского района от 27.07.2022 года об ущербе, причиненном засухой, в части культур «подсолнечника», было уничтожено около 80% урожая (копия акта приобщена).

Согласно ст. 1295 ГК РМ "Права сторон", ч. (l) Арендодатель вправе, не вмешиваясь в текущую деятельность арендатора, в любое время проверить

условия эксплуатации сданного им в аренду имущества и получить необходимую информацию.

Согласно ст.1296. «Обязанности сторон», ч. (l) п. b) Арендодатель обязан: действовать так, чтобы не препятствовать нормальной эксплуатации арендуемого имущества; п. d) передать арендатору книгу истории полей не менее чем за три года до даты заключения договора аренды, которая не была составлена, таким образом были собраны технические культуры (подсолнух) на с/х земельных участках, где, как было установлено в последующем, был убран подсолнух на протяжении двух лет подряд до передачи нам в аренду соответствующих участков.

В Акте приема-передачи Приложение №2 от 01.01.2022 года к договорам аренды №024/22/GE-VL, (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га.) от 31.12.2022 года и в Акте приема-передачи Приложение №2 от 01.01.2022 года, к договору аренды №025/22/GE-CIS (соглашение №1 об изменении и дополнении основного договора от 31.03.2022 года), (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га.), нет никаких указаний на предшествующие культуры, выращенные на участке за последние 5 лет (севооборот, книга истории полей).

На последней странице указано, что:

- способ использования земель - пахота
- состояние земель - не обработаны
- материальные и правовые недостатки – не имеется
- предшествующие культуры, выращенные на участке за последние 5 лет и использованные удобрения в этот период - иные данные согласованные сторонами.

<u>В результате этого, не уведомления, что касается книги истории полей, пострадал не только урожай 2022 года и, соответственно был причинен ущерб истцу, а также сельско-хозяйственные участки за годы до возмещения.</u>

В данном контексте считают, что п. 6.4. лит.а) договора не применима, так как износ участков был по вине Арендодателя, путем не информирования Арендатора, согласно положениям закона, о предшествующих культурах, выращенных на арендованных участках (севооборот, книга истории полей).

Данное дает право истцу на применение положений ст. 332 ГК «Частичная недействительность», (1) Правовые положения о недействительности сделки применяются соответствующим образом, когда недействительны одно или несколько из ее условий. Условия, признанные недействительными, влекут недействительность сделки в целом, только если,

по причине их отсутствия и несмотря на восполнение их последствий согласно статье 1082, не может быть достигнута цель, с которой совершена сделка.

В результате этого и l) согласно бухгалтерской справки SRL CRIST-VALG №298 от 27.09.2022 года, понесли потери по филиалу Вулкэнешть (договор 024/22/GE-VL) в 2022 с/х году на сумму в 1 944500,46 леев MD.

2) и бухгалтерской справки SRL CRIST-VALG №299, от 27.09.2022 года, понесли потери по филиалу Чишмикиой (договор 025/22/GE-CIS с соглашением №1) в 2022 с/х году на сумму в 1 90051 1,00 леев MD, также согласно ст. 333 ГК, «Возмещение убытков в случае недействительности сделки» ч. (1) в случае если сделка ничтожна или недействительна, полностью или частично, одна сторона может требовать от другой стороны возмещения убытков, понесенных по причине недействительности, если соблюдены все следующие условия:

a) потерпевшая сторона ущерб не знала и, как можно разумно предполагать, не должна была знать об основании недействительности в момент причинения ущерба "Crist-Valg"S.R.L.

b) другая сторона знала или, как можно разумно предполагать, должна была знать об основании недействительности;

c) нарушая требования добросовестности, другая сторона заставила потерпевшую ущерб сторону действовать таким образом, который причинил ей ущерб

ч. (2) Возмещение убытков представляет собой денежную сумму, которая в максимально возможной степени восстановит потерпевшую ущерб сторону в положении, в котором она могла бы находиться, если бы сделка не была совершена или если бы условие, признанное недействительным, не было включено в сделку. В частности, возмещаются расходы, понесенные потерпевшей ущерб стороной в связи с совершением сделки и в целях подготовки к исполнению предусмотренных сделкой обязательств.

Согласно актам ущерба в 1 900 511,00 MDL, вне населенного пункта в.Чишмикиой Вулканештский район (договор 025/22/GE-CIS с соглашением №l) и 1 944 500,46 MDL вне населенного пункта г.Вулкэнешть Вулканештский район (договор №024/22/GE-VL) на общую сумму 3 845 011,46 MDL – ущерб, причиненный истцу ответчиком.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь ст.ст.332, 333, 1295, 1296, 1298, 1302, ГК РМ, ст.ст. 55, 56, 166, 167 ГПК РМ истец просит признать недействительными договора аренды с/х земель

- nr.024/22/GE-VL, (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га.), от 20.12.2021 года.

- nr. 025/22/GE-CIS с соглашением №1 от 31.03.2022 года, (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га) от 20.12.2021 года,

-взыскать госпошлину с ответчика.

18 апреля 2023 года определением суда исковое заявление было принято к рассмотрению. (л.д. 60)

15 мая 2023 года в суд Комрат центральный офис поступил отзыв представителя S.R.L. "CONSOLITERRA" на исковое заявление истца, в котором просит отклонить исковое заявление как необоснованное исходя из следующего. (л.д. 107-109)

В исковом заявлении истец указывает, что в результате выезда на место было установлено, что на земельных участках, являющиеся предметом договора аренды nr.024/22/GE-VL от 20.12.2021 года проводятся с/х работы, но не истцом.

Отметил, что согласно положениям договора аренды nr.024/22/GE-VL от 20.12.2021 года, срок аренды был на период 01.01.2022г. до 31.12.2022 года, а в период данного времени арендатор имеет право владения и пользования на арендуемое имущество, со всеми рычагами защиты против нарушения предоставленного права. В целях защиты права пользования и владения, истец не предпринял ни одного действия, кроме выезда на место и информирования арендодателя о предполагаемом нарушении права, предоставленного арендатору подписанием договора аренды. В период аренды (01.01.2022 – 31.12.2022 года) с/х земельные участки, являющиеся предметом договора аренды nr.024/22/GE-VL от 20.12.2021 года, не являлись предметом других договоров аренды, кроме подписанного с "Crist-Valg" S.R.L.

Истец указывает, что в результате аренды с/х земельные участки, являющиеся предметом договоров аренды nr.024/22/GE-VL и nr. 025/22/GE-CIS от 20.12.2021 года, он понес потери из-за природных факторов (засуха), которые несопоставимы с вложенными инвестициями.

Сообщают, что согласно положениям п.8.3. Договора аренды «Договорная сторона не несет ответственности в случае, если неисполнение или несоответствующее исполнение обязательства имело место быть в виду событий, не зависящих от их воли (форс мажор, случайное повреждение). Освобождение от ответственности возможно столько времени, сколько существует форс мажор», а положения ст.8.4 этого же Договора аренды регламентирует, что «Арендатор, не имеющий возможности исполнить обязательства в результате форс мажора, обязан:

а) предпринять все меры для сохранения арендуемого имущества;

b) уведомить Арендодателя, не позже чем на второй день, о наступлении ситуации форс-мажора или случайного повреждения, о понесенных потерях и/или невозможности исполнения настоящего договора;

c) составить акт понесенного ущерба, в соответствии с положениями действующего законодательства РМ и подписать его совместно с Арендодателем».

Согласно положениям договора, изложенным выше, Арендатор был обязан после наступления форс мажора проинформировать Арендодателя о данном событии, совместно с ним составить на месте акт констатации причиненного ущерба, именно по участкам, являющимся предметом Договора аренды, подписанного между S.R.L. "CONSOLITERRA" и "Crist-Valg" S.R.L., процедура, которая не была исполнена Арендатором. Он лишь предоставил общий местный акт констатации примэрии Вулкэнешть и Чишмикиой, в которых не указаны ни кадастровые номера инспектируемых земельных участков, ни собственник инспектируемых земельных участков, акт, который не может быть положен в основу законного судебного решения и не может быть принят как акт, доказывающий проведенные обстоятельства. Процедура констатации должна была быть проведена по каждому земельному участку в отдельности, с указанием кадастровых номеров, площади каждого поврежденного участка, размера ущерба и собственника поврежденного земельного участка, учитывая тот факт, что кроме S.R.L. "CONSOLITERRA", истец мог иметь арендованные участки и у других экономических агентов или физических лиц.

Арендатор не предпринял соответствующих мер для составления акта понесенного ущерба совместно с арендодателем, в соответствии с положениями договоров аренды.

Также отметили, что договора аренды с/х земельных участков содержат положения, четко предусматривающие, какой была договоренность сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств. Как следствие, уведомление арендодателя, не позже второго дня о наступлении форс-мажорных обстоятельств и составления акта понесенного ущерба, являются обязательными, так как является волеизъявлением сторон, а необоснованная вина в совершении этих действий лишает сторону ссылки на данное обстоятельство (форс мажор), в случае возникновения спора.

Сообщаем, что согласно ст.4 ч.(2) п.g) Закона о Торгово-промышленной палате, с последующими изменениями, Торгово-промышленная палата удостоверяет путем выдачи заключения (заключения о подтверждении) в соответствии с процедурой, установленной Палатой, обстоятельства, наступившие вследствие природных явлений, нормативных/административных актов, действий или бездействия (фактов)

или других неподконтрольных должнику явлений/событий, которые могут быть признаны как оправданное препятствие для исполнения обязательств должником в рамках коммерческих договорных отношений, в которых по меньшей мере одна сторона является субъектом предпринимательской деятельности.

Исходя из изложенной нормы, Торгово-промышленная палата является единственным государственным учреждением, которая удостоверяет путем выдачи заключения (заключения о подтверждении), обстоятельства, наступившие вследствие природных явлений или других неподконтрольных должнику явлений/событий, которые могут быть признаны как оправданное препятствие для исполнения обязательств должником в рамках коммерческих договорных отношений.

Что касается продления договоров аренды, указали, что согласно положениям ст.1295 ч.(3) п.a) ГК, арендатор (или владелец соседнего с арендуемым земельного участка) имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, если он исполнил обязательства, предусмотренные предыдущим договором, а согласно положениям ст.1296 ч.(3) п.c) ГК, арендатор обязан вносить арендную плату в установленный срок и в установленном порядке, положение регламентируемое и в содержании п.5.2. лит.d) договоров аренды с/х земельных участков.

Сторона ответчика потребовала у арендатора выполнения взятых на себя денежных обязательств, что им было проигнорировано, в связи с чем был подан иск в суд. На данный момент, на рассмотрении суда Хынчешть имеется исковое заявление, поданное S.R.L. "CONSOLITERRA" к "Crist-Valg" S.R.L. о взыскании задолженности.

Также, Арендатор не принял никаких мер для обеспечения плодов от возможных внешних (природных) факторов, что привело к компрометации плодов и финансово-экономическому ущербу, будучи лишен навыка хорошего хозяйственника и администратора экономической деятельности.

По этой причине, когда не были предприняты необходимые меры, предусмотренные договоренностью сторон, суд не может учитывать высказывания представителя истца, что неисполнение оправдано препятствиями (засухой), которые привели к форс мажорным обстоятельствам.

В исковом заявлении истец также ссылается на то, что арендатор не был проинформирован об истории полей, что привело к предполагаемому ущербу.

Однако истец (арендатор) на дату подписания договоров аренды был в курсе и знал историю полей, что подтверждается отсутствием запроса книги истории полей и тем, что он в итоге, в прошлом, участвовал в качестве

гаранта со стороны другого арендатора, находящегося в договорных отношениях с S.R.L. "CONSOLITERRA", а именно:

- 01.12.2020 года "Crist-Valg" S.R.L., письмом №489 просил S.R.L. "CONSOLITERRA" реструктуризацию некоторой дебиторской задолженности определенных экономических агентов («UCAK-LUX» SRL, «INCASORD» SRL, «EVAGROLUX» SRL, «EMIL-AGRO» SRL, «AN-SAPRIM» SRL, «COM ELI AGRO» SRL), которые имели подписанные с S.R.L. "CONSOLITERRA" договора аренды, предметом которых являлись с/х земельные участки, которые в последующем были переданы в аренду "Crist-Valg" S.R.L. Более того, данным письмом "Crist-Valg" S.R.L. гарантировал указанным экономическим единицам материальную поддержку (с/х продукция), необходимую для того, чтобы вырастить с/х продукцию. В данный период (2020-2021) "Crist-Valg" S.R.L. из неофициальной информации, но которая может быть проверена по инициативе судебной инстанции, указанными экономическими единицами, имел залог на засеянный урожай, на земельных участках, являющиеся предметом спорных договоров аренды.

- "Crist-Valg" S.R.L. в целях защиты отношений сотрудничества с указанными экономическими субъектами (UCAK-LUX SRL, INCASORD SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), взял на себя их долги, путем подписания с S.R.L. "CONSOLITERRA" договоров принятия долгов (№28/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг EMIL-AGRO SRL; №30/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг AN-SAPRIM SRL; (№27/21/P от 26.11.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг EVAGROLUX SRL; №29/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг COM ELI AGRO SRL; №26/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг INCASORD SRL; №25/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг UCAK-LUX SRL). Также, "Crist-Valg" S.R.L. являлся гарантом исполнения денежных обязательств, указанных субъектов, путем подписания между S.R.L. "CONSOLITERRA" и "Crist-Valg" S.R.L. договоров поручительства

- "Crist-Valg" S.R.L. в целях защиты отношений сотрудничества с указанными экономическими субъектами (UCAK-LUX SRL, INCASORD SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), уступил их требования, путем подписания с S.R.L. "CONSOLITERRA" договоров уступки долга (№04/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг EMIL-AGRO SRL; 02/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг AN-SAPRIM SRL;

05/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг EVAGROLUX SRL; 03/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг COM ELI AGRO SRL; 06/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг INCASORD SRL; 07/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг UCAK-LUX SRL).

Во всех случаях, "Crist-Valg" S.R.L. были переданы и по одной копии договора аренды, на основании которых образовался долг экономических субъектов, как следствие "Crist-Valg" S.R.L. знал состояние с/х земельных участков и их историю, начиная с 2019 года до даты подписания договоров аренды nr.024/22/GE-VL и nr. 025/22/GE-ClS от 20.12.2021 года.

Что касается предполагаемых убытков, понесенных истцом, отметили, что это следствие неадекватного ведения хозяйства и неквалифицированной деятельности компании "Crist-Valg" S.R.L., а бухгалтерские справки, приобщенные к материалам дела, являются лишь внутренними актами, субъективные и лишенные доказательной базы. Они составлены без каких-либо статистических данных или национальных отчетов. При условии, что если бы были предприняты какие-либо меры по обеспечению защиты от возможного ущерба для сохранения посаженых с/х культур и при условии эффективного администрирования с/х сектора, являющегося родом деятельности "Crist-Valg" S.R.L. и практикуемое им в течении продолжительного периода времени, был бы другой результат. Также срок договоров аренды составлял 1 с/х год, а все инвестиции, на которые ссылаются, что имели место быть, которые превышают срок аренды были произведены на собственный риск и собственные расходы арендатора, представляет собой риск, взятый под личную ответственность.

В исковом заявлении истец не указал законное основание, на которое основывает требование констатации ничтожности или признания недействительности сделки.

Также, в случае исполнения сделки лишь одной стороной, она не сможет требовать недействительность сделки, а лишь требовать расторжения за неисполнение договорных обязательств. Здесь можно отметить, что обе стороны, как S.R.L. "CONSOLITERRA", так и "Crist-Valg" S.R.L., принимали участие в исполнении подписанных договоров аренды – S.R.L. "CONSOLITERRA" передал "Crist-Valg" S.R.L. с/х земельные участки, а он в свою очередь, их принял, использовал в предложенных целях и получил доход.

Для признания недействительности сделки, необходимо, чтобы истец предоставил убедительные доказательства того, что другая сторона действовала, не желая наступления правовых последствий, сделкой признается выражение физическими и юридическими лицами своей воли,

направленной на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений.

Сквозь призму изложенного и указанного в исковом заявлении, указали, что истица:

- не указала основания, по которым необходимо признать недействительность договоров аренды;
- не указала какие императивные нормы были нарушены при подписании договоров аренды, по которым необходимо признать недействительность;
- не указала какие правовые пороки существовали на дату подписания договоров аренды, по которым просит признать недействительность;
- указала лишь недовольство и возмущение по поводу отказа ответчика продлить договора аренды;
- перепутала расторжение договора с признанием их недействительности, в то время как обе ссылки пропущены за исковой давностью;
- не предоставила убедительных доказательств, подтверждающие недействительность договоров аренды;
- не указала какие положения закона, касающиеся условий действительности, не были соблюдены при подписании договоров аренды.

Неисполнение одной из договорных сторон договорных обязательств, не может служить основанием для признания недействительности договора, заключенного в соответствии с законодательством. В таком случае, может быть затребовано расторжение договора.

Исходя из изложенного, считают, что спором начатом истцом, он преследует цель уклонения от соблюдения договорных обязательств и введения суд в заблуждение, составив исковое заявление, лишенное любого доказательства, с декларативными и необоснованными основаниями.

Таким образом просят отклонить исковое заявление "Crist-Valg" S.R.L. к S.R.L. "CONSOLITERRA" как необоснованное. (л.д. 107-109, том 2)

В ходе рассмотрения дела представитель истца подал заявление о дополнении мотивов искового заявления.

В результате рассмотрения отзыва, поданного S.R.L. "CONSOLITERRA" для прояснения данной ситуации, помимо аргументов, предоставленных в поданном исковом заявлении, истец предоставил и следующие факты, не ставящие под сомнение недействительность договоров аренды с/х земель

- nr.024/22/GE-VL (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га) от 20.12.2021 года и
- nr. 025/22/GE-CIS с соглашением №1 от 31.03.2022 года, (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га.) от 20.12.2021 года, с возмещением причиненного ущерба в размере 3 845 011,46 MDL.

Обстоятельства деля, помимо изложенных в поданном иске:

20.12.2021 года между S.R.L. "CONSOLITERRA" – Арендодатель и "Crist-Valg" Арендатор были заключены договора аренды с/х земельных участков за

l) nr.024/22/GE-VL (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га.) Срок аренды на период 01.01.2022 до 31.12.2022 года.

2) nr. 025/22/GE-CIS (соглашением №1 об изменении и дополнении основного договора от 31.03.2022 года) (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га.) Срок аренды на период с 01.01.2022 до 31.12.2022 года.

Договора, подпадающие как под:

l. ничтожность в части нарушения положений закона (экологического включительно) ведение книги истории полей, которая должна была быть составлена не менее чем за три года до даты заключения договора аренды, обязанность не выполненная ответчиком; с предоставлением ее ответчику, включительно, согласно ст. 1296 ГК РМ, которой Арендодатель обязан: действовать так, чтобы не препятствовать нормальной эксплуатации арендуемого имущества; п. d) передать арендатору книгу истории полей не менее чем за три года до даты заключения договора аренды; e) выполнять иные условия, предусмотренные законодательством или договором; а также

2. в соответствии со ст.327 ч.2 ГК: „ (2) Сделка оспорима, если недействительностью наказывается нарушение правового положения, направленного на защиту частного интереса (оспоримая сделка)."

В данном контексте предоставляют контраргументы к изложенному в поданном иске, которые достойны внимания, в отличие от формальных, предоставленных ответчиком в поданном отзыве, а также в заявлении о сроке давности, а именно:

В процессе ведения переговоров, истец просил установить больший срок аренды, нежели указан в вышеуказанных договорах, то есть срок больше года, также и исходя из того, что между сторонами также велись переговоры и иные денежные требования, имеющиеся у третьих лиц, бывшие арендаторы данных земельных участков, которых S.R.L. "CONSOLITERRA" просило возложить на истца для погашения договорами уступки требований. Учитывая, что данные третьи лица, являлись также и должниками Crist-Valg S.R.L.

Необходимость взятия Crist-Valg SRL на себя задолженности «EMIL-AGRO» «COM-ELI-AGRO» S.R.L., «INCASORD» S.R.L., «EVAGROLUX» S.R.L., S.C. "AN-SAPRIM" S.R.L., S.C. "UCAK-LUX" S.R.L. имеющейся перед Consoliterra SRL, являлось важным условием ответчика, в случае

заключения указанных договоров аренды. Исходя из того, что ответчик "CONSOLITERRA" S.R.L. знал ситуацию этих предприятий в обязательных отношениях Crist-Valg SRL, ответчик, рассчитывая на то, что как было и в 2021 году, где истец Crist-Valg SRL уже взял на себя часть денежных требований указанных предприятий и, которые Crist-Valg SRL уже оплатил, согласится взять на себя задолженность указанных единиц.

Таким образом, «CRIST-VALG» SRL под влиянием деклараций представителей «Consoliterra» S.R.L., что имеется преимущественное право покупки и, что согласно практики, они не заключают договоров аренды сроком, превышающий один год, согласились заключить договора аренды с/х земельных участков сроком на один год, с учетом также и положений ст. 1295 ГК РМ со ссылкой на права сторон, где арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. В данном случае, также исходя из того, что будут вестись переговоры о продлении договоров и на будущее – как было заявлено.

Велико было удивление, когда письмом от 27.06.2022 года за №260 (в приложении) было доведено до сведения Crist-Valg SRL, что ответчик не будет продлевать договора аренды. Хотя ранее было обсуждено, что Crist-Valg SRL, взяв на себя денежные обязательства вышеизложенных предприятий, имеющихся перед Consoliterra SRL, сможет продлить аренду и на следующий срок, согласно права преимущества, установленного ст. 1295 ГК РМ. С учетом данного, Crist-Valg SRL просил многократно в письменной форме продления договоров аренды, а также встреч, но безрезультатно.

Таким образом, начиная с июня месяца, а именно с 27.06.2022 года, Crist-Valg SRL узнал, что обманным путем был понужден к подписанию договоров аренды, недействительность которых просит признать. Так как действиями, предпринятыми обманным и хитрым путем ответчиком и представителями ответчика – они не сообщили, что в будущем не предоставят истцу возможность продления договоров, одновременно понудив его на взятия на себя денежных обязательств вышеуказанных третьих лиц. Как следствие, срок подачи иска соблюден. Более того, начиная с сентября месяца на земельных участках, фигурирующих в договорах аренды, недействительность которых запрашивается, были начаты третьими лицами с/х работы, как они предполагали будущие арендаторы данных земельных участков.

В данном контексте, ссылаются на ст.327 ГК, которая гласит о ничтожных и оспоримых сделках, а именно

(1) Сделка ничтожна, если недействительностью наказывается нарушение правового положения, направленного на защиту всеобщего интереса (ничтожная сделка).

(2) Сделка оспорима, если недействительностью наказывается нарушение правового положения, направленного на защиту частного интереса (оспоримая сделка).

(3) В случае если характер недействительности прямо не предусмотрен и невозможно с уверенностью установить характер защищаемого интереса, сделка считается оспоримой.

(4) Если законом не предусмотрено иное, недействительность двухсторонней или многосторонней сделки может быть установлена или признана соглашением сторон.

(5) Основания недействительности не могут быть установлены или отменены соглашением сторон.

В данном контексте ссылаются на ст. 341 ч. (l), ч. (2) и ч. (3) ГК РМ, Недействительность сделки, совершенной путем обмана, где законодатель установил:

(1) Сделка, совершение которой определено обманными или злонамеренными действиями одной из сторон, может быть признана судебной инстанцией недействительной даже в случае, если по оценке этой стороны сделка выгодна для другой стороны.

(2) Если одна из сторон утаила определенные обстоятельства, при выявлении которых другая сторона не совершила бы сделку, признание сделки недействительной может быть востребовано, только когда исходя из принципа добросовестности можно предположить, что другая сторона выявит эти обстоятельства.

(3) Сделка является оспоримой и в случае, когда умысел исходит от представителя, уполномоченного лица или ведущего дела без поручения другой стороны …

В данном контексте, ответчик до 27.06.2022 года умолчал о том, что не будет продлевать договор, даже не смотря на наличие преимущественного права, установленного ст. 1295 ГК РМ, образуя до даты погашения правовой спор. Отметили, что включительно ответчица категорически проигнорировала любой запрос истицы, более того, допустила деятельность третьими лицами на участках, арендованных Crist-Valg SRL, будущие арендаторы полей из договоров, недействительность которых запрашивается, где в настоящее время на земельных участках в Вулканештах растет осенняя пшеница. Почему на сегодняшний день не имеется каких-либо претензий ответчика к третьим лицам, которые самовольно засеяли зерно на так называемых земельных участках, арендованных Crist-Valg SRL в 2022 году. Crist-Valg SRL обманным путем был понужден взять на себя денежные обязательства третьих лиц, а также на подписание договоров без исполнения на будущее.

Учитывая данное, Crist-Valg SRL обратился в правоохранительные органы, Прокуратуру АТО Гагаузия офис Вулкэнешть, для установления незаконных действий.

Действия ответчика, начиная с сентября 2022 года, указывающие не на что иное как намерение несоблюдения договорных обязательств.

В соответствии со ст.341 ч.(1) ГК, сделка, совершение которой определено обманными или злонамеренными действиями одной из сторон, может быть признана судебной инстанцией недействительной даже в случае, если по оценке этой стороны сделка выгодна для другой стороны.

Ссылаются на действия, предпринятые Consoliterra SRL с декабря 2021 года, которые фактически стали проявляться 27.06.2022 года, когда истцом было получено письмо от 27.06.2022 года № 260, а также и то, что в сентябре были констатированы работы на данных земельных участках. Об акте констатации ответчик был уведомлен, а последней фактической точкой, что обманным путем была вовлечена в сделки, явилось ее признание в качестве потерпевшей, постановлением от 03.10.2022 года по уголовному делу 2022540094.

Более того, в сентябре 2022 года, а также в октябре ответчик отрицает какую-либо аренду и арендаторов (письмо 392 от 11.10.2022 года), хотя фактически были – так как предоставленным отзывом ссылается на положения ст. 1295 ГК РМ, что не имели право давать в аренду. Действия, которые не указывают ни на что иное, нежели цель, указанную ниже и имеющийся обман в понуждении истицы к подписанию договоров, недействительность которых запрашивается.

Crist-Valg SRL узнал об основаниях, изложенных в настоящем, начиная с 27.06.2022 года.

Заявление было подано в срок, согласно ст.345 ГК РМ. Ст.345 ГК РМ (1) Управомоченное лицо вправе ссылаться на оспоримость сделки по основаниям, предусмотренным статьями 339, 341 и 343, в шестимесячный срок со дня, когда оно узнало или должно было узнать об основаниях оспоримости.

Ст. 341 ч.2 ГК РМ, относящаяся к недействительности сделки, совершенной путем обмана, гласит:

(2) Если одна из сторон утаила определенные обстоятельства, при выявлении которых другая сторона не совершила бы сделку, признание сделки недействительной может быть востребовано, только когда исходя из принципа добросовестности можно предположить, что другая сторона выявит эти обстоятельства. Из создавшейся ситуации, констатируем ни что иное нежели конечную цель ответчицы, которая фактически выявилась –

возложить денежные обязательства несостоятельных предприятий на счет истицы, с последующим отказом в продлении заключенных договоров.

В соответствии с положениями ст. 9 ч. (1) ГК РМ - физические и юридические лица, участвующие в гражданских правоотношениях, должны осуществлять свои права и исполнять свои обязанности добросовестно, в соответствии с законом, договором, основами правопорядка и нравственности. Добросовестность предполагается до тех пор, пока не будет доказано обратное.

Таким образом истец просит удовлетворить исковое заявление.

В судебном заседании представитель истец Милюхин В. в полном объеме поддержал исковое заявление S.R.L. «Crist-Valg» и дополнение к нему и просил их удовлетворить.

Считают, что в данном случае имеет место ничтожные сделки, которые следуют из обязательств стороны ответчика, который не предоставил истцу карту истории полей, которая должна была быть составлена минимум за 3 года до даты заключения договоров. Данное указано в ст. 1296 ГК РМ.

В судебном заседании представитель ответчика Кошлец В. в полном объеме поддержал доводы, изложенные в отзыве и просил в удовлетворении исковых требований отказать за необоснованностью.

Исследовав материалы дела и доводы представителей сторон, оценив, руководствуясь статьей 120 ГПК РМ, относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска по следующим основаниям.

В соответствии с ч. (1) ст. 118 ГПК РМ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

В соответствии с ч. (3) ст. 130 ГПК РМ судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

В соответствии со ст. 239 ГПК РМ решение судебной инстанции должно быть законным и обоснованным. Судебная инстанция основывает решение лишь на обстоятельствах, которые непосредственно выяснены ею, и доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии со ст. 240 ГПК РМ при постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие

обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Как следует из материалов дела, 20.12.2021 года между S.R.L. "CONSOLITERRA" – Арендодатель и "Crist-Valg" Арендатор были заключены договора аренды с/х земельных участков за

l) nr.024/22/GE-VL (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га.) Срок аренды на период с 01.01.2022 г. до 31.12.2022 года. Арендная плата на общую сумму 22 000,84 Долларов США, не позднее 31.10.2022 года.

2) nr. 025/22/GE-CIS (соглашение №1 об изменении и дополнении основного договора от 31.03.2022 года), (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га.) Срок аренды на период с 01.01.2022г. до 31.12.2022 года. Арендная плата на общую сумму в 19 418, 25 Долларов США, не позднее 31.10.2022 года.

Истец "Crist-Valg" SRL обратился с настоящим иском в суд, в котором просит признать недействительными договора аренды с/х земель

- nr.024/22/GE-VL, (вне населенного пункта г.Вулканешты, АТО Гагаузия, общей площадью 209,5318 га.), от 20.12.2021 года.
- nr. 025/22/GE-CIS с соглашением №1 от 31.03.2022 года, (вне населенного пункта с.Чишмикиой, АТО Гагаузия, общей площадью 236,9020 га) от 20.12.2021 года.

В соответствии с ч. (1) ст. 1288 ГК РМ, по договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) во владение и пользование на определенный срок земельный участок и/или иное сельскохозяйственное имущество, а последняя обязуется вносить арендную плату.

Как следует из содержания иска истец утверждает, что в результате выезда на место было установлено, что на земельных участках, являющиеся предметом договора аренды nr.024/22/GE-VL от 20.12.2021 года, заключенного между S.R.L. "CONSOLITERRA" и "Crist-Valg" S.R.L. проводятся с/х работы, но не истцом.

Вместе с тем, согласно положениям договора аренды nr.024/22/GE-VL от 20.12.2021 года, срок аренды был на период с 01.01.2022г. до 31.12.2022 года, а в период данного времени арендатор имеет право владения и пользования арендуемым имуществом, со всеми рычагами защиты против нарушения предоставленного права. Более того, истец не представил, что в период аренды (01.01.2022 – 31.12.2022 года) с/х земельные участки, являющиеся предметом договора аренды nr.024/22/GE-VL от 20.12.2021 года, являлись

предметом других договоров аренды, кроме подписанного с "Crist-Valg" S.R.L.

Также истец в иске указывает, что в результате аренды с/х земельных участков, являющиеся предметом договоров аренды nr.024/22/GE-VL и nr. 025/22/GE-CIS от 20.12.2021 года, он понес потери из-за природных факторов (засуха), которые несопоставимы с вложенными инвестициями.

В соответствии со ст.4 ч.(2) п.g) Закона о Торгово-промышленной палате № 393-XIV, Палата осуществляет следующие функции: g) удостоверяет путем выдачи заключения (заключения о подтверждении) в соответствии с процедурой, установленной Палатой, обстоятельства, наступившие вследствие природных явлений, нормативных/административных актов, действий или бездействия (фактов) или других неподконтрольных должнику явлений/событий, которые могут быть признаны как оправданное препятствие для исполнения обязательств должником в рамках коммерческих договорных отношений, в которых по меньшей мере одна сторона является субъектом предпринимательской деятельности или стороны данных договорных отношений договорились в письменной форме об удостоверении Палатой вышеупомянутых обстоятельств.

Таким образом, Торгово-промышленная палата является единственным государственным учреждением, которая удостоверяет путем выдачи заключения (заключения о подтверждении), обстоятельства, наступившие вследствие природных явлений или других неподконтрольных должнику явлений/событий, которые могут быть признаны как оправданное препятствие для исполнения обязательств должником в рамках коммерческих договорных отношений.

Судебная инстанция отмечает, что истец "Crist-Valg" S.R.L. должен был обратиться к представителям Торгово-промышленной палаты для получения заключения о подтверждении обстоятельств, наступивших вследствие природных явлений (форс мажорных обстоятельств), однако этого сделано не было.

Согласно положениям п.8.3. Договора аренды «Договорная сторона не несет ответственности в случае, если неисполнение или несоответствующее исполнение обязательства имело место быть в виду событий, не зависящих от их воли (форс мажор, случайное повреждение). Освобождение от ответственности возможно столько времени, сколько существует форс мажор, а положения п.8.4 этого же Договора аренды регламентирует, что Арендатор, не имеющий возможности исполнить обязательства в результате форс мажора, обязан:

а) предпринять все меры для сохранения арендуемого имущества;

b) уведомить Арендодателя, не позже чем на второй день, о наступлении ситуации форс-мажора или случайного повреждения, о понесенных потерях и/или невозможности исполнения настоящего договора;

c) составить акт о нанесенном ущербе, в соответствии с положениями действующего законодательства РМ и подписать его совместно с Арендодателем».

Согласно положениям вышеуказанного договора, Арендатор обязан был после наступления форс мажорных обстоятельств проинформировать Арендодателя о данном событии, совместно с ним составить на месте акт констатации причиненного ущерба, именно по участкам, являющимся предметом Договора аренды, подписанного между S.R.L. "CONSOLITERRA" и "Crist-Valg" S.R.L., однако данная процедура истцом "Crist-Valg" S.R.L. не была соблюдена.

Судебная инстанция отмечает, что истец приложил к материалам дела акт Примэрии г.Вулкэнешть о нанесенном ущербе, причиненном засухой от 26.07.2022 года (л.д. 78, том 2), из которого усматривается, что в части сельскохозяйственных культур «подсолнечника», было уничтожено около 90% урожая и сельскохозяйственных культур «кукуруза», было уничтожено около 100% урожая и акт Примэрии с.Чишмикиой, Вулкэнештского района от 27.07.2022 года о нанесенном ущербе, причиненном засухой, в части сельскохозяйственных культур «подсолнечника», было уничтожено около 80% урожая (л.д. 79, том 2)

Вместе с тем указанные акты не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку в данных актах отсутствуют сведения о том, какие земельные участки были обследованы, а именно кто является собственником этих земельных участков, кадастровые номера данных участков, площадь каждого повреждённого участка в отдельности.

Кроме того, данные акты были составлены в отсутствии представителя арендодателя S.R.L. "CONSOLITERRA" и истец не предпринял соответствующих мер для составления акта о нанесенном ущербе, причинённом засухой совместно с арендодателем, в соответствии с положениями договоров аренды.

Судебная инстанция отмечает, что оспариваемые договора аренды с/х земельных участков содержат положения, четко предусматривающие, какой была договоренность сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств. Как следствие, уведомление арендодателя, не позже второго дня о наступлении форс-мажорных обстоятельств и составления акта о нанесенном ущербе являются обязательными, так как является волеизъявлением сторон, а необоснованная вина в совершении этих действий

лишает сторону ссылки на данное обстоятельство (форс мажор), в случае возникновения спора.

Что касается продления договоров аренды судебная инстанция отмечает следующее.

Согласно положениям п.а) ч. (3) ст. 1295 ГК РМ, арендатор (или владелец соседнего с арендуемым земельного участка) имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, если он исполнил обязательства, предусмотренные предыдущим договором.

В соответствии со ст.1296 ч.(3) п.c) ГК, Арендатор обязан вносить арендную плату в установленный срок и в установленном порядке.

Указанное прописано и в п 5.2 подп. g) договорах аренды с/х земельных участков.

Однако истец "Crist-Valg" S.R.L. в нарушение указанных правовых норм и положений договоров аренды не вносил арендную плату в установленный срок и в установленном порядке.

В исковом заявлении истец также ссылается на то, что арендатор не был проинформирован об истории полей, что привело к предполагаемому ущербу.

Однако истец (арендатор) на дату подписания договоров аренды знал историю полей, что подтверждается отсутствием запроса книги истории полей и тем, что он в итоге, в прошлом, участвовал в качестве гаранта со стороны другого арендатора, находящегося в договорных отношениях с S.R.L. "CONSOLITERRA", а именно:

- 01.12.2020 года "Crist-Valg" S.R.L., письмом №489 просил S.R.L. "CONSOLITERRA" реструктуризацию некоторой дебиторской задолженности определенных экономических агентов («UCAK-LUX» SRL, «INCASORD» SRL, «EVAGROLUX» SRL, «EMIL-AGRO» SRL, «AN-SAPRIM» SRL, «COM ELI AGRO» SRL), которые имели подписанные с S.R.L. "CONSOLITERRA" договора аренды, предметом которых являлись с/х земельные участки, которые в последующем были переданы в аренду "Crist-Valg" S.R.L. Более того, данным письмом "Crist-Valg" S.R.L. гарантировал указанным экономическим единицам материальную поддержку (с/х продукция), необходимую для того, чтобы вырастить с/х продукцию. В данный период (2020-2021) "Crist-Valg" S.R.L. из неофициальной информации, но которая может быть проверена по инициативе судебной инстанции, указанными экономическими единицами, имел залог на засеянный урожай, на земельных участках, являющиеся предметом спорных договоров аренды.

- "Crist-Valg" S.R.L. в целях защиты отношений сотрудничества с указанными экономическими субъектами (UCAK-LUX SRL, INCASORD

SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), взял на себя их долги, путем подписания с S.R.L. "CONSOLITERRA" договоров принятия долгов (№28/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг EMIL-AGRO SRL; №30/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг AN-SAPRIM SRL; (№27/21/P от 26.11.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг EVAGROLUX SRL; №29/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг COM ELI AGRO SRL; №26/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг INCASORD SRL; №25/21/P от 26.11.2021 года, которыми "Crist-Valg" S.R.L. взял на себя долг UCAK-LUX SRL). Также, "Crist-Valg" S.R.L. являлся гарантом исполнения денежных обязательств, указанных субъектов, путем подписания между S.R.L. "CONSOLITERRA" и "Crist-Valg" S.R.L. договоров поручительства

- "Crist-Valg" S.R.L. в целях защиты отношений сотрудничества с указанными экономическими субъектами (UCAK-LUX SRL, INCASORD SRL, EVAGROLUX SRL, EMIL-AGRO SRL, AN-SAPRIM SRL, COM ELI AGRO SRL), уступил их требования, путем подписания с S.R.L. "CONSOLITERRA" договоров уступки долга (№04/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг EMIL-AGRO SRL; 02/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг AN-SAPRIM SRL; 05/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг EVAGROLUX SRL; 03/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг COM ELI AGRO SRL; 06/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг INCASORD SRL; 07/21/C от 05.02.2021 года, которым "Crist-Valg" S.R.L. уступил долг UCAK-LUX SRL).

Во всех случаях, "Crist-Valg" S.R.L. были переданы и по одной копии договора аренды, на основании которых образовался долг экономических субъектов, как следствие "Crist-Valg" S.R.L. знал состояние с/х земельных участков и их историю, начиная с 2019 года до даты подписания договоров аренды nr.024/22/GE-VL и nr. 025/22/GE-ClS от 20.12.2021 года.

Судебная инстанция отмечает, что истец просит о признании недействительными договоров аренды и возмещении причиненного ущерба, ссылаясь на положения ст.ст.332, 333, 1295, 1296, 1298, 1302, ГК РМ, ст.ст. 55, 56, 166, 167 ГПК РМ, при этом не указал законное основание, на которое основывает требование констатации ничтожности или признания недействительности сделки.

Договор аренды земельного участка, нарушающий требования закона или иного правового акта, недействителен в силу оспоримости или ничтожен в силу прямого указания закона (статья 327 Гражданского кодекса РМ).

К таким договорам применяются общие нормы о недействительности сделок, предусмотренные Гражданским кодексом РМ, а также нормы Земельного кодекса РМ и иного действующего законодательства, нарушения которых также могут повлечь признание сделки недействительной и применение последствий недействительности или ничтожности сделки.

В соответствии со ст. 41 Земельного Кодекса, условия аренды определяются по взаимному согласию арендодателя и арендатора в договоре аренды.

К договору аренды, как и иным гражданско-правовым договорам, могут быть применены нормы о ничтожности сделок, в частности, по:

-статье 334 ГК РМ сделка или ее условие, явно противоречащие основам правопорядка или нравственности;

-ст. 335 ГК РМ сделка, совершенная лицом, в отношении которого установлена мера судебной охраны (временная охрана, попечительство, опека),

-ст. 336 ГК РМ, сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте до четырнадцати лет,

-ст. 337 ГК РМ, сделка, совершенная лицом, не способным понимать значение своих действий и руководить ими,

-ст. 339 ГК РМ сделка, совершенная под влиянием заблуждения

-ст. 341 ГК РМ сделка, совершенная путем обмана

-ст. 342 ГК РМ сделка, совершенная путем применения насилия

-ст. 343 ГК РМ сделка, совершенная вследствие стечения тяжелых обстоятельств

-344 ГК РМ, сделка, совершенная с нарушением запрета распоряжаться имуществом.

Судебная инстанция отмечает, что обе стороны, как S.R.L. "CONSOLITERRA" так и "Crist-Valg" S.R.L., принимали участие в исполнении подписанных договоров аренды – S.R.L. "CONSOLITERRA" передал "Crist-Valg" S.R.L. с/х земельные участки, а он в свою очередь, их принял, использовал в предложенных целях и получил доход.

Для признания недействительности сделки, необходимо, чтобы истец предоставил убедительные доказательства того, что другая сторона действовала, не желая наступления правовых последствий, сделкой признается выражение физическими и юридическими лицами своей воли, направленной на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений.

Судебная инстанция считает, что истец не указал в исковом заявлении

- основания, по которым необходимо признать недействительность договоров аренды;

- какие императивные нормы были нарушены при подписании договоров аренды, по которым необходимо признать недействительными сделки;

- какие правовые пороки существовали на дату подписания договоров аренды, по которым просит признать недействительность;

- какие положения закона, касающиеся условий действительности, не были соблюдены при подписании договоров аренды, а также истец не предоставил убедительных доказательств, подтверждающие недействительность договоров аренды.

Неисполнение одной из договорных сторон договорных обязательств, не может служить основанием для признания недействительности договора, заключенного в соответствии с законодательством.

Судебная инстанция отмечает, что бремя доказывания обстоятельств, указанных в иске лежало на истце, однако представленные им доказательства не отвечают требованиям ГПК РМ.

Гражданское судопроизводство осуществляется на основании равноправия и состязательности сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свои требования и возражения.

Разрешая спор, суд находит, что поскольку истцом не представлено основания для признания договоров аренды земельных участков недействительными, то оснований для удовлетворения иска не имеется.

Таким образом, вышеприведенные доказательства подтверждают, что данные исковые требования S.R.L. «Crist-Valg» являются не обоснованными, следовательно, судебная инстанция пришла к выводу об отклонении исковых требований как необоснованных.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 117-119, 236-241 и 358 ГПК, суд

р е ш и л:

Иск S.R.L. «Crist-Valg» к S.R.L. «CONSOLITERRA» о признании недействительными договоров аренды и возмещении причиненного ущерба - отклонить как необоснованный.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную Палату Комрат, в течение 30 дней с момента оглашения резолютивной части, через суд Комрат (Центральное местонахождение).

Председательствующий, судья Хангану М.Г.