dosar nr. 2-267/23

**H O T Ă R Î R E**

în numele legii

22 decembrie 2023 or. Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi, sediul central
în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul – Andrei Mocanu,
grefier – Ecaterina Bargan,

a examinat în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andronachi Valentin împotriva SRL „Agriclas” cu privire la încasarea datoriei, dobînzii de întîrziere și cheltuielilor de judecată și cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de SRL „Agriclas” împotriva lui Andronachi Valentin, intervenienți accesorii Andronachi Mircea, Andronachi Maria și Cotorobai Ruslan cu privire la constatarea nulității contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019 și încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

**Argumentele participanţilor la proces:**

La data de 03 martie 2023, Andronachi Valentin a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui împotriva SRL „Agriclas” cu privire la încasarea datoriei, dobînzii de întîrziere și cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, la data de 18.03.2019, a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole între Andronachi Valentin în calitate de Arendator şi SRL ''Agriclas” în calitate de Arendaş.

Potrivit pct. 5.1. Arendaşul s-a obligat să achite arendatorului suma de 12000 (doisprezece mii lei) anual. Arendaşul nu a achitat suma cuvenită pentru anul 2020 şi pentru anul 2021. Pentru că nu a fost achitată arenda pentru anul 2020, în septembrie 2021 a fost expediată notificarea de reziliere şi să fie întocmit actul de predare primire a terenurilor. Ulterior începând cu anul 2022 arendaşul deja nu mai utiliza terenurile date în primire, motiv din care contractul a încetat. La încetarea contractului nu a fost întocmit act de predare primire, arendaşul simplu le-a abandonat. Contractul a fost înregistrat la Primăria s. Bubuieci la data de 18.03.2019, nr. 97. Astfel arendaşul a fosrmat o datorie în mărime de 24000 lei (douăzeci şi patru mii lei). Totodată a fost calculată şi dobânda de întârziere pentru faptul că nu s-a achitat plata pentru arendă. Dobânda pentru perioada 2020 -2023, constituie 7302,30 lei, având în vedere că 12000 lei erau scadenţi la data de 31.12.2020 şi alte 12000 au fost scadenţi la data de 31.12.2021.

Reclamantul solicită: încasarea din contul SRL”Agriclas” în beneficiul lui Andronachi Valentin suma de 24 000 lei (douăzeci şi patru mii) lei cu titlu de datoriei conform contractului de arendă, suma de 7302,30 lei (şapte mii treisute doi lei, 30 bani)

cu titlu de dobândă de întârziere şi cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat 939,069 lei şi cheltuieli pentru avocat 5000 lei.

În şedinţă de judecată din data de 23.05.2023, pîrîtul a înaintat cerere de chemare în judecată reconvenţională cu privire la constatatrea nulităţii contractului de arendă nr.97 din 18.03.2019 ca fiind încheiat contrar dispoziţiilor legale imperative.

În motivarea cererii reconvenţionale, SRL „Agriclas" a indicat că, la data de 18.03.2019, părţile au încheiat contractul de arendă a terenurilor nr. 97, pe o perioadă de 5 ani, adică până la data de 18.03.2024. Obiectul contractului de arendă a constat în arendarea de către reclamantul reconvenţional a 7 terenuri agricole, cu o suprafaţă totală de 7,94 ha, conform următoarelor nume cadastrale: *****.

A menţionat că, la momentul semnării contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019, arendatorul Andronachi Valentin, nu dispunea de dreptul de proprietatea sau de un oarece alt drept permisiv, asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****., iar AGRICLAS SRL, a fost informat de către Andronachi Valentin, că absolut toate terenurile indicate în contractul de arendă semnat îi aparţin cu drept de proprietate. În momentul înregistrării contractului de arendă în conformitate cu art. 1293 şi 1294 CC, la Primăria com. Bubuieci, nici registratorul nu a indicat careva obiecţii sau atenţionări privind existenţa sau lipsa dreptului de proprietate a lui Andronachi Valentin. Depăşind controlul registratorului AGRICLAS SRL a fost convinsă că într-adevăr Andronachi Valentin deţine proprietate asupra terenurilor contractate şi abia după ce a fost primită cererea de chemare în judecată depusă de Andronachi Valentin, cu ajutorul avocatului Turuta Constantin a putut verifica dreptul de proprietate a acestuia asupra terenurilor contractate, fapt care s-a constatat a fi necorespunzător realităţii. La momentul semnării contractului, Andronachi Valentin nu a comunicat că terenurile ***** aparţin terţului Andronachi Mircea, că terenul ***** aparţine terţului Cotorobai Evghenia şi doar terenurile ***** aparţin cu drept de proprietate lui Andronachi Valentin în coproprietate cu soţia acestuia Andronachi Maria. La fel, acesta nu a comunicat dacă deţine vreun drept de gestiune, administrare, folosinţă, posesia sau oricare alt drept real asupra terenurilor contractate, fapt care în mod cert demonstrează că prin semnarea contractului litigios, Andronachi Valentin a transmis AGRICLAS SRL drepturi pe care el însuşi nu le are, fapt care a dus la încheierea contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019 care contravine dispoziţiei imperative legale din art. 358 alin. (1) Cod Civil.

La momentul semnării contractului Andronachi Valentin nu a menţionat că deţine terenurile cu numerele cadastrale ***** în coproprietate cu soţia acestuia Andronachi Maria, ori potrivit art. 358 alin. (5) CC, în cazul în care coproprietarul transmite drepturi fără consimţământul celorlalţi coproprietari, dispoziţiile art. 358 alin.(1) CC se aplică în mod corespunzător. Reieşind din aceste prevederi, având în vedere faptul că la moment semnării contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019 nu a participat Andronachi Maria pentru a-şi exprima consimţământul la semnarea contractului de către Andronachi Valentin, susţine că acesta a transmis către AGRICLAS SRL drepturi pe care nu le avea deplin, în sensul art. 358 alin.(1) şi (5) Cod Civil. În concluzie, susţine că, contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019 contravine dispoziţiei legale imperative prevăzute de

legislator în art. 358 alin.(1) şi (5) CC, iar ca efect, acest contract este nul în temeiul art.334 alin.(3) CC.

SRL AGRICLAS în cererea reconvenţională solicită: constatarea nulității contractului de arendă nr.97 din 18.03.2019 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin Încheierea Judecătoriei Anenii Noi (sediul central) din 22 iunie 2023, în cauza civilă la cererea reconvenţională, în calitate de intervenienți accesorii au fost atrase persoanele lui Andronachi Mircea, Andronachi Maria și Cotorobai Ruslan.

Prin cererea de micşorare a cuantumului pretenţiilor, reclamantul Andronachi Valentin a solicitat încasarea din contul SRL „Agriclas" în beneficiul lui Andronachi Valentin suma de 18 780 lei cu titlu de datoriei conform contractului de arendă, suma de 9136,64 lei cu titlu de dobândă de întârziere şi cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat 837,49 lei şi cheltuieli pentru avocat 5000 lei.

În motivarea cererii de concretizare, reclamantul Andronachi Valentin a recunoscut acţiunea reconvenţională privind nulitatea contractului în partea terenurilor ***** cu s.0,56 ha, ***** cu s. 0,56 ha, ***** cu s. 0,56 ha, şi a solicitat încasarea arendei pentru 6,26 ha, adică 1500 lei/ha x la 6.26 ha, în mărime de 9390 lei, precum şi dobînda de întîrziere pentru perioada 2020-prezent în mărime de 9136,64 lei.

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantului şi reclamantul nu s-au prezentat, deşi au fost legal citaţi.

Reprezentantul pîrîtului avocatul Turuta Constantin în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată iniţiale şi admiterea cererii de chemare în judecată reconvenționale.

Intervenienți accesorii Andronachi Mircea, Andronachi Maria și Cotorobai Ruslan în şedinţă de judecată nu s-au prezentat, deşi au fost legal citaţi.

**Aprecierea instanţei:**

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată, urmează a fi respinsă, iar cererea de chemare în judecată reconvențională de admis parţial reieșind din următoarele considerente:

Potrivit art. 308 Cod Civil, act juridic civil este manifestare de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Conform art. 774 alin. (1) Cod Civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

În baza art. 775 alin. (1) Cod Civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform art. 776 CC, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art.858 alin.(1), (2) Cod Civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit prevederilor art. 1288 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. În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înțeleg mijloace fixe (terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) și, după caz, mijloace circulante. Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform prevederilor art. 1289 alin.(1) Cod Civil, contractul de arendă se încheie în scris.

În conformitate cu art. 118 CPC, fiecare parte urmează să facă proba pretențiilor sau obiecțiilor sale asupra cerințelor înaintate.

Articolul 130 CPC, statuiază că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În şedinţa de judecată s-a stabilit cu certitudine faptul că, la data de 18.03.2019, Andronachi Valentin în calitate de arendator şi SRL „Agriclas” în calitate de arendaş au încheiat contractul de arendă a terenurilor nr. 97, pe o perioadă de 5 ani, respectiv pînă la data de 18.03.2024, iar obiectul contractului de arendă l-a constituit arendarea de către pîrît a 7 terenuri agricole, cu o suprafaţă totală de 7,94 ha, şi anume: nr cadastrale: *****, situate în extravilanul ***** *****.

Totodată, conform înscrisurilor anexate de partea pîrîtă, se atestă că, conform extrasului din Registrul Electronic a Bunurilor imobile din data 10.05.2023 în privinţa terenului cu număr cadastral *****, proprietar la data semnării contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019, era terţul Andronachi Mircea, dar nicidecum persoana reclamantului Andronachi Valentin, iar din data de 11.04.2017 pînă în prezent este transmis în arendă SC „ANDROFARM” SRL.

În mod similar, instanţa de judecată atestă şi faptul că, conform extrasului din Registrul Electronic a Bunurilor imobile din data 10.05.2023 în privinţa terenului cu număr cadastral ***** şi *****, proprietar la data semnării contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019, era terţul Andronachi Mircea, dar nicidecum persoana reclamantului Andronachi Valentin, iar din data de 11.04.2017 pînă în prezent este transmis în arendă SC „ANDROFARM” SRL.

La fel, conform extrasului din Registrul Electronic a Bunurilor imobile din data 10.05.2023 în privinţa terenului cu număr cadastral *****, proprietar la data semnării

contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019, era terţul Andronachi Mircea, dar nicidecum persoana reclamantului Andronachi Valentin.

Conform extrasului din Registrul Electronic a Bunurilor imobile din data de 10.05.2023 în privinţa terenului cu număr cadastral ***** proprietar data semnării contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019, este intervenientul accesoriu Cotorobai Evghenia, dar nicidecum persoana reclamantului Andronachi Valentin, şi doar terenurile cu număr cadastral *****, proprietari la data semnării contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019, erau Andronachi Valentin şi soţia acestuia Andronachi Maria.

În acest sens, instanţa de judecată conchide că, înscrisurile prezentate de partea pîrîtă confirmă că, la data încheierii contractului de arendă din 18.03.2019, reclamantul Andronachi Valentin nu avea calitatea de proprietar al tuturor bunurilor imobile ce le-a transmis spre folosinţă în arendă, respectiv nu putea avea legal nici calitatea de arendator asupra acestor bunuri imobile (terenuri agricole), iar ca rezultat faţă de contractul de arendă respectiv, urmează a fi constatată nulitatea acestuia, or la momentul semnării contractului de arendă nr.97 din 18.03.2019, arendatorul Andronachi Valentin, nu dispunea de dreptul de proprietate sau de un oarecare alt drept permisiv asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****.

La fel, reclamantul Andronachi Valentin nu deţinea vreun drept de gestiune, administrare, folosinţă, posesia sau oricare alt drept real asupra tuturor terenurilor contractate pe care le-a transmis în arendă, fapt ce demonstrează că prin semnarea contractului litigios, reclamantul Andronachi Valentin fără a dispune de bunurile date, a transmis către SRL „Agriclas” drepturi pe care el însuşi nu le are, adică nu putea avea calitatea legală de arendator, astfel încît actul juridic civil litigios şi anume contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019 contravine dispoziţiei imperative legale ale art. 358 alin. (1) Cod Civil, care prevede că, nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decît are el însuși.

Totodată, instanţa de judecată conchide că, reclamantul la momentul semnării contractului Andronachi Valentin deşi deţinea terenurile cu numerele cadastrale ***** în coproprietate cu soţia acestuia Andronachi Maria, a dispus în privinţa acestor bunuri imobile în lipsa consimţămîntului acesteia, astfel încît potrivit art. 358 alin. (5) CC, în cazul în care coproprietarul transmite drepturi fără consimţământul celorlalţi coproprietari, dispoziţiile art.358 alin.(1) CC se aplică în mod corespunzător, din care considerente contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019 contravine dispoziţiei legale imperative prevăzute de legislator în art. 358 alin.(1) şi (5) CC, iar ca efect, acest contract este nul în temeiul art.334 alin.(3) CC ce prevede că actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Ca rezultat, instanţa de judecată ajunge la concluzia că, reclamantul Andronachi Valentin, nu avea calitatea legală de arendator al tuturor bunurilor imobile indicate în contractul de arendă nr. 97 din 18.03.2019 şi respectiv nu poate pretinde încălcarea obligaţiilor de plată din partea pîrîtului SRL Agriclas faţă de reclamant, or ultimul a tăinuit faptul că transmite bunuri imobile cu vicii juridice şi a susţinut însăşi în cererea de

chemare în judecată faptul calităţii sale de arendator asupra tuturor bunurilor imobile pînă la momentul cînd partea pîrîtă a prezentat instanţei extrasele din Registrul Bunurilor Imobile care au demonstrat contrariul.

Chestiunea potrivit căruia, partea reclamantului a susţinut că, dispune la moment de consimţămîntul soţiei sale intervenientul accesoriu Andronachi Maria ce a indicat în declaraţie adresată instanţei că, i-a permis lui Andronachi Valentin să transmită bunul ei în arendă, cît şi declaraţia intervenientului accesoriu Cotorobai Ruslan precum i-a promis că va vinde bunul său în proprietate lui Andronachi Valentin şi nu are obiecţii faţă de contractul de arendă încheiat (f.d. 81, 107), instanţa de judecată nu le poate accepta în sensul confirmării legalităţii întocmirii contractului de arendă, or acordul acestora cu privire la transmiterea bunurilor imobile în arendă, urma a fi consemnat expres la etapa încheierii actului juridic civil de către toţi coproprietarii bunurilor imobile, pentru a exclude viciile de natură juridică.

Avînd în vedere cele sus constatate, recunoaşterea la caz din partea reclamantului a acţiunii reconvenţionale cu privire la nulitatea contractului doar în partea terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, *****, la fel nu are ca efect subsidiar confirmarea legalităţii încheierii contractului de arendă în privinţa celorlalte bunuri imobile (*****, *****, *****), or în lipsa manifestării acordului de voinţă din partea tuturor coproprietarilor acestor bunuri imobile la momentul încheierii contractului de arendă, încălcarea normei legale prevăzute de art. 358 alin. (1) Cod Civil din partea reclamantului Andronachi Valentin, nu poate fi înlăturată la caz decît prin constatarea nulităţii în totalitate a actului juridic civil respectiv.

Avînd în vedere faptul respingerii cererii de chemare în judecată şi admiterea parţială a acţiunii reconvenţionale, instanţa de judecată va admite parţial cheltuielile de judecată suportate de pîrît în sumă de 100 lei cu titlu de taxa de stat achitată și suma rezonabilă, reală şi echitabilă de 8000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, ca fiind reale și necesare, în rest acțiunea reconvențională urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Reieşind din cele sus menţionate, instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii ca neîntemeiate a cererii de chemare în judecată înaintate de către Andronachi Valentin împotriva SRL „Agriclas” cu privire la încasarea datoriei, dobînzii de întîrziere și cheltuielilor de judecată, şi admiterii parţiale a cererii de chemare în judecată reconvenționale înaintată de SRL „Agriclas” împotriva lui Andronachi Valentin, intervenienți accesorii Andronachi Mircea, Andronachi Maria și Cotorobai Ruslan cu privire la constatarea nulității contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. art. 94, 96, 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e

Cererea de chemare în judecată depusă de Andronachi Valentin împotriva SRL „Agriclas” cu privire la încasarea datoriei, dobînzii de întîrziere și cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de SRL „Agriclas” împotriva lui Andronachi Valentin, intervenienți accesorii Andronachi Mircea, Andronachi Maria și Cotorobai Ruslan cu privire la constatarea nulității contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019 și încasarea cheltuielilor de judecată, se admite parțial.

Se constată nulitatea contractului de arendă nr. 97 din 18.03.2019 încheiat între Andronachi Valentin și SRL „Agriclas”.

Se încasează de la Andronachi Valentin în beneficiul SRL „Agriclas” suma de 100,00 lei cu titlu de taxa de stat achitată și suma de 8000,00 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, în total suma de 8100,00 (opt mii una sută) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, în rest acțiunea reconvențională se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

**Preşedintele şedinţei,**
**judecătorul** **Andrei Mocanu**