Dosar nr.2-2441/22
2-22160980-46-2-04112022-1

HOTĂRÂRE
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat la 24 aprilie 2025
Hotărârea integrală întocmită la 26 iunie 2025
Judecătoria Soroca sediul Central mun. Soroca
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ghenadie Mîțu
grefier Valeria Tetelea
cu participarea părților

a judecat în ședință publică cauza civilă după acţiunea înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei către S.R.L.„Prietenia-Agro”, persoane interesate Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Lidmila, S.R.L.„Admin Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces:

La 04.11.2022, Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei au înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L.„Prietenia-Agro”, persoane interesate Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Lidmila și S.R.L.„Admin Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole.

În motivarea acțiunii au indicat că Slivinschi Andrei este proprietarul terenurilor agricole cu nr. cadastral: 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, în temeiul contractului de donaţie nr.4647 din 27.04.2018 şi cu nr. cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, în temeiul contractului de donaţie/duplicat nr.5947 din 04.06.2018 la contractul nr.1715 din 23.05.2003, amplasate în extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca.

La rândul său Cojocaru Clavdia este proprietara terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,050 ha, amplasată în extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca.

La data de 26.03.2010, terenul agricol cu numărul cadastral 7849105.235 din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, care aparţine lui Slivinschi Andrei, a fost transmis în arendă către S.R.L. „Prietenia-Agro”, pe un temem de 25 ani, de la 26.03.2010 şi până la 26.03.2035, în baza contractului de arendă nr.7801/10/13892.

La data de 26.03.2010, terenul agricol cu numărul cadastral 7849105.128 din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, care aparţine lui Slivinschi Andrei, a fost transmis în arendă către S.R.L. „Prietenia-Agro”, pe un temem de 25 ani, de la 26.03.2010 şi până la 26.03.2035, în baza contractului de arendă nr.7801/10/13902.

La data de 26.03.2010, terenul agricol cu numărul cadastral 7849105.215 din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, care aparţine cet. Cojocaru Clavdia, a fost transmis în arendă către S.R.L. „Prietenia-Agro”, pe un temem de 25 ani, de la 26.03.2010 şi până la 26.03.2035, în baza contractului de arendă nr.7801/10/13906.

Conform clauzelor contractelor de arendă, pârâta S.R.L. „Prietenia-Agro” urma să achită plata de arendă anuală până la data de 20 decembrie a fiecărui an.

Pârâta S.R.L. „Prietenia-Agro” nu și-a onorat obligaţiunile sale contractuale, neachitând reclamanților Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei plata de arendă, pentru perioada anilor 2020-2022.

Astfel, S.R.L. „Prietenia-Agro” a format o datorie nejustificată la plata, în perioada anilor 2020-2022, faţă de Slivinschi Andrei în sumă de 25227,00 lei, pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128 și în sumă de 11856,99 lei, pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, precum și față de Cojocaru Clavdia în sumă de 1363,87 lei, pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.215.

Prin somaţiile din data de 22.07.2022, Slivinschi Andrei și Cojocaru Clavdia au solicitat achitarea plaţii aferente arendei pentru gestionarea terenurilor agricole cu numerele cadastrale 7849105.235, 7849105.128 și 7849105.215, pentru perioada anilor 2020-2022, însă până în prezent nu au obținut niciun rezultat.

Solicită:

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr.7801/10/13892, încheiat între Slivinschi Andrei, proprietar în temeiul contractului de donaţie nr.4647 din 27.04.2018 şi S.R.L. „Prietenia-Agro”, în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr. 7801/10/3902, încheiat între Slivinschi Andrei, proprietar în temeiul contractului de donaţie/duplicat nr.5947 din 04.06.2018 la contractul nr.1715 din 23.05.2003 şi S.R.L. „Prietenia-Agro”, în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral: 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr. 78.01/10/3906, încheiat între Cojocaru Clavdia şi S.R.L. „Prietenia-Agro”, în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă,
pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum şi a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022 în sumă de 37 083,99 lei;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro” în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 1 363,87 lei.

-obligarea pârâtei S.R.L. „Prietenia-Agro” să restituie proprietarului Slivinschi Andrei terenurile agricole în natură cu numerele cadastrale:7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum și a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-obligarea pârâtei S.R.L. „Prietenia-Agro” să restituie proprietarei Cojocaru Clavdia terenul agricol în natură cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca.

-încasarea de la pârâtă S.R.L. „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia a cheltuielilor aferente examinării cauzei civile, constând în taxa de stat, cheltuieli pentru administrarea probelor, onorariul pentru asistența juridică, cheltuieli de deplasare, precum

și alte cheltuieli care urmează a fi determinate ulterior, nefiind definitive la data înaintării acțiunii.

Ulterior, Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia au înaintat o **cerere de concretizare** (f.d.85-89, vol.I) solicitând:

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr.7801/10/13892, încheiat între Rijac-Buga Ludmila, a.n.06.10.1969, IDNP 2002032048175 şi S.R.L. „Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817, în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr. 7801/10/3902, încheiat între Nour Valentina, a.n.18.01.1965, IDNP:2004032074037 şi S.R.L. „Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817, în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr. 78.01/10/3906, încheiat între Cojocaru Clavdia, a.n.09.02.1962, IDNP:2005032093741 şi S.R.L. „Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817, în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817 în beneficiul lui Slivinschi Andrei a.n. 10.04.1965, IDNP:0962012831534, plata de arendă pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum şi a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022 în sumă de 37083,99 lei.

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817, în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, a.n.09.02.1962, IDNP:2005032093741, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 1363,87 lei.

-obligarea pârâtei S.R.L.„Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817, să restituie terenurile agricole în natură cu numerele cadastrale7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum şi a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, proprietarului Slivinschi Andrei a.n. 10.04.1965, IDNP:0962012831534;

-obligarea pârâtei S.R.L. „Prietenia-Agro", IDNO 1003607001817, să restituie terenul agricol în natură cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, proprietarei Clavdia Cojocaru, a.n.09.02.1962, IDNP 2005032093741;

-încasarea de la pârâtă S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul lui Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia a cheltuielilor aferente examinării cauzei civile, constând în taxa de stat, cheltuieli pentru administrarea probelor, onorariul pentru asistența juridică, cheltuieli de deplasare, precum și alte cheltuieli care urmează a fi determinate ulterior, nefiind definitive la data înaintării acțiunii.

Potrivit fișei de repartizare a cererii, la 04.11.2022 cauza a fost repartizată în mod automat/aleatoriu judecătorului Ghenadie Mîțu (f.d.20, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul Central din 08.11.2022, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare (f.d.22, vol.I).

Prin referința, înregistrată sub nr.2659 din 01.03.2023 (f.d.35-38, vol.I), depusă de avocatul Plești Iulian, care a participat în interesele pârâtei S.R.L.„Prietenia-Agro", în baza

mandatului seria MA nr.1700239 din 03.02.2023 (f.d.31), ultimul și-a manifestat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea ei, ca fiind neintemeiată. În referință înaintată a indicat următoarele:

-între Cojocaru Clavdia și S.R.L.„Prietenia-Agro", la data de 26.03.2010, a fost încheiat contractul de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral: 7849105215, cu suprafaţa de 0,0501 ha. Consideră că alegaţiile cet. Cojocaru Clavdia privind refuzul în plata de arendă sunt neîntemeiate, denaturate, fiind dictate de litigiile şi relaţiile de ostilitate ale acesteia cu administratorul S.R.L. „Prietenia-Agro" dna Lilia Moraru, formate ca rezultat al conflictelor dintre fiica acesteia Neniţa/Cojocaru Natalia, concubinul acesteia Slivinschi Andrei cu administratorul S.R.L. „Prietenia-Agro". Situaţia dată a fost creată artificial de către Cojocaru Clavdia în scopul de a demonstra un pretins litigiu legat de neplata arendei. Angajații S.R.L. „Prietenia-Agro" nu au posibiliate de a se deplasa la domiciliul doamnei Cojocaru Clavdia pentru a-i remite forțat plata arendei. Aceasta a fost invitată în repetate rânduri la depozitul S.R.L.„Prietenia-Agro" pentru a ridica plata arendei în natură, fiindu-i transmise în acest sens mai multe somații.

-Slivinschi Andrei, Nour Valentina şi Rîjac-Bugu Ludmila nu s-au prezentat, începând cu 21.06.2018 la sediul companiei SRL „Prietenia-Agro", ca în temeiul contractului de donaţie nr. 6877 din 21.06.2018 şi a contractui de donaţie nr. 6881 din 21.01.2018, să opereze modificări în contractul de arendă a terenurilor din 26.03.2010 (încheiat iniţial cu Nour Valentina) şi contractul de arendă a terenurilor din 26.03.2010 (încheiat iniţial cu Rîjac-Bugu Ludmila), în conformitate cu prevederile pct. 12, art. VI pct. 12 ale contractelor de arendă. Mai mult, nimeni nu le-a informat despre încheierea acestor tranzacţii. Somaţia din 22.07.2022, semnată de Slivinschi Andrei, conţine date denaturate: privind temeiul de jure de dobîndire a dreptului de proprietate în raport cu terenurile agricole cu numerele cadastrale: 7849105.235 şi 7849105.128, unde sunt invocate: contractul de donaţie nr. 4647 din 27.04.2018 şi contractul de donaţie/duplicat nr. 5947 din 04.06.2018. Nereacţionând la apelurile telefonice reprezentanţilor din partea S.R.L. „Prietenia-Agro" la data de 27.10.2022, i-a fost expediat răspunsul la somaţie, unde era invocată solicitarea de prezentare de acte juridice justificative, solicitare care nu a fost îndeplinită de Slivinschi Andrei. Deci în prezent, în raport cu contractul de arendă a terenurilor din 26.03.2010 (încheiat inițial cu Nour Valentina) şi contractul de arendă a terenurilor din 26.03.2010 (încheiat iniţial cu Rîjac-Bugu Ludmila) acesta nu are nici o calitate și nu este parte semnatară.

-Cât priveşte solicitările de plată a arendei în mijloace băneşti-acestea sunt neîntemeiate din cauza că ele sunt effectuate conform pct. 7 ale ambelor contracte de arendă-în natură.

Prin cerere nr.1023 din 30.01.2024 (f.d.123-129, vol.I), reclamanții Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia **au majorat pretențiile,** completând acțiunea cu următoarea solicitare: se solicită concretizarea cuantumului pretențiilor, în următoarele capete de cerere:

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă,

pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum şi a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2023, în sumă de 25850,75 lei;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 937

lei.

Poziția părților în ședința de judecată:

În cadrul ședinței de judecată **reprezentantul reclamanților, avocatul Gherasim Angela,** care participă în baza mandatului seria MA nr.1824908 din 17.01.2023 (f.d.26), a susținut în totalitate acțiunea înaintată, reiterând argumentele din cererea de chemare în judecată, precum și cele din cererile de modificare și majorare a pretențiilor, pledând pentru admiterea acestora. A menționat că,
din data de 27.04.2018, în baza contractului de donaţie nr. 4647, Slivinschii Andrei este proprietarul terenului agricol cu număr cadastral 7849105.235, iar din 04.06.2018, în baza contractului de donaţie nr. 4647, este proprietarul terenului agricol cu număr cadastral 1849105.128.

Anterior intrării în proprietate a terenurilor date, acestea au aparţinut lui Rîbac- Buga Liudmila şi Nour Valentina, care la rândul său au încheiat contracte de arendă cu pârâta S.R.L.„Prietenia-Agro".

Potrivit contractelor de arendă: -din 26.03.2010, încheiat între Nour Valentina şi S.R.L.„Prietenia-Agro", ulterior dreptul de proprietate a fost transmis lui Slivinschi Andrei, asupra terenului agricol cu numărul cadastral: 1849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău raionul Soroca; -din 26.03.2010, încheiat între Rîbac-Buga Liudmila şi S.R.L.„Prietenia- Agro", ulterior dreptul de proprietate a fost transmis lui Slivinschi Andrei asupra terenului agricol cu numărul cadastral:7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca; -din 26.03.2010, încheiat între subsemnata Clavdia Cojocaru şi SRL„Prietenia-Agro", în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral: 1849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca. Aceastea au fost preluate în folosinţă de către S.R.L.„Prietenia -Agro". Termenul tuturor contractelor este de 25 ani, începând cu data de 26.03.2010 şi până la data de 26.03.2035.

A relatat că proprietarii au acceptat transmiterea terenurilor în arendă pe un termen atât de mare cu scopul ca arendaşul S.R.L.„Prietenia-Agro" să le îmbunătăţească prin plantarea unei livezi, însă S.R.L.„Prietenia Agro" a schimbat modul de folosință a bunurilor arendate făr consimțământul arendatorului.

A menționat că, începând cu anul 2020 şi până în prezent, S.R.L.„Prietenia -Agro", nu a achitat plata de arendă pentru terenurile agricole 7849105.128, 1849105.235, 7849105215. Pe parcursul examinării cauzei, Slivinschi Andrei nu o data s-a adresat la Șefa de deposit pentru a i se elibera plata, însă aceasta a menţionat că el nu este inclus în liste şi ea nu are temei de eliberare a plaţii.

Consideră că argumentele reprezentanţilor S.R.L.„Prietenia -Agro" în şedinţa de judecată au fost destul de contradictorii.

Reclamantul, Slivinschi Andrei, a susținut poziția avocatului său, pledând pentru admiterea cereii.

Reclamanta, Cojocaru Clavdia, nu s-a prezentat în ședința de judecată, din motine necunoscute instanței, fiind dispusă examinarea cauzei în lipsa ei.

Reprezentantul pârâtei S.R.L.„Prietenia-Agro", avocatul Sanduleac Diana, care participă în baza mandatului seria MA nr.1946848 din 29.03.2024 (f.d.155), a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată, susținând poziția avocatului Plește Iulian, formulată în referință nr. 2659 din 01.03.2023. Consideră că Cojocaru Clavdia special nu a ridicat producția timp de doi ani, ca să aibă motiv de a rezilia contractul de arendă. De asemenea, a declarat că la dosarul

cauzei nu există nicio probă care să demonstreze că Cojocaru Clavdia s-ar fi adresat către S.R.L. „Prietenia-Agro” pentru a solicita plata arendei aferente terenului, iar aceasta i-ar fi fost refuzată.

În ceea ce privește pretențiile înaintate de Slivinschi Andrei-consideră că acesta ilegal a încheiat nişte contracte de donaţie, care de fapt au fost contracte de vânzare-cumpărare, pe care nu avea dreptul să le încheie, deoarece, conform Legii cu privire la arenda în agricultură care era în vigoare atunci şi conform art. 1295 alin. (4) din Codul civil, arendaşul, adică S.R.L. „Prietenia-Agro”, avea dreptul preferenţial la procurarea acestor loturi de teren.

Temeiul rezilierii contractelor de arendă pe motiv că S.R.L. „Prietenia Agro” nu a achitat impozitul funciar nu corespunde realităţii, deoarece impozitul funciar se achită pe toate terenurile luate în arendă. În caz contrar-sunt pedepsiţi pentru neachitarea impozitului de către Inspectoratul Fiscal.

Persoanea interesată, Rîjac-Bugu Liudmila, atrasă în proces prin încheierera Judecătoriei Soroca sediul Cenral din 27.04.2022 (f.d.28, vol.II), nu s-a prezentat în ședința de judecată, însă, prin cererea scrisă din 14.06.2023, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. A menționat că, deținând teren agricol cu nr. cadastral 7849105.235, la 27.04.2018 a încheiat un contract cu nr.4647 de donație a acestui teren cu dna Nenița/Cojocaru Natalia. Din anul 2018 până în prezent nu i s-a achitat plată de arendă de la S.R.L. „Prietenia Agro”. Susține cererea de concretizare a cerințelor depusă de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei către S.R.L.„Prietenia-Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole. (f.d.78, f.d.112, vol.I)

Persoanea interesată, Șoimu-Nour Valentina, atrasă în proces prin încheierera Judecătoriei Soroca sediul Cenral din 27.04.2022 (f.d.28, vol.II), nu s-a prezentat în ședința de judecată, însă, prin cererea scrisă (f.d.111, vol.I), a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, susținând cererea de concretizare a cerințelor depusă de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei către S.R.L.„Prietenia-Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole.

Intervenientul accesoriu S.R.L.„Admin Agro”, atras în proces prin încheierera Judecătoriei Soroca sediul Cenral din 29.10.2024 (f.d.245, vol.II), reprezentat de către Cojocaru Natalia-administratorul S.R.L.„Admin Agro”, a declarat că este de acord cu cererea înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei către S.R.L.„Prietenia- Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole. A menționat că S.R.L.„Admin Agro”, cu sediul în sat. Slobozia-Cremene, r-nul Soroca, în baza contractelor de arendă, arendează terenuri agricole, amplasate pe teritoriul extravilanului comunei Vărăncău. Printre arendatori se află proprietarul Slivinschi Andrei, soțul ultimei, (terenul cu nr. cadastral 7849105.235, cu suprafața de 0,4694 ha; terenul cu nr. cadastral 7849105.128, cu suprafața de 0,9100 ha), precum și proprietara Cojocaru Clavdia (terenul cu nr. cadastral 7849105.215, cu suprafața de 0,0501 ha). În perioada anilor 2020-2024, S.R.L.„Admin Agro” a achitat impozitul funciar pe toate terenurile arendate, inclusiv cele indicate mai sus și nu înregistrează restanțe. La moment din terenul lui Slivinschi Andrei prelucrează doar 0,19 ha (terenul cu nr. cadastral 7849105.128). Livada a fost pusă din anul trecut. Când a înregistrat loturile de pământ la Primărie-nimeni nu a avut careva obiecții. Contractele de arendă au fost făcute în baz cererii.

Martorul, Gaulica Angela-inginer funciar al Primăriei com. Vărăncău, r-nul Soroca, a declarat că, la solicitarea cet.Nenița/Cojocaru Natalia, a făcut măsurări necesare împreună cu Costin Valentin (meneger de livadă) la terenuri cu nr. cadastrale 7849105.235, cu suprafața de 0,4694 ha, cu nr. 7849105.128, cu suprafața de 0,9100 ha și cu nr. 7849105.215, cu suprafața de 0,0501 ha. S-a constatat că terenul cu nr. cadastral 7849105.128 este plantat cu livada de meri pe rod, care este dat în arendă pe 25 ani la S.R.L.„Prietenia- Agro”. Suprafața de 0,19 ha este

prelucrat de S.R.L.„Admin Agro” și 0,72 ha este prelucrată de S.R.L.„Prietenia-Agro”. A menționat că în notă informativă din 23.10.2024, eliberată avocatului D. Sanduleac, a fost emisă o greșeală în calcularea suprafeței terenurilor, deoarece Costin Valentin a greșit terenul. Ulterior situația a fost clarificată. Actul de constatare în teritoriul din 26.11.2024 este corect.

Martorul, Zubcu Fevronia-depozitar al S.R.L.„Prietenia-Agro”, a declarat că activează în această funcție din anul 2004 și eliberează producția conform listelor întocmite pentru contractele de arendă. Procedura de eliberare a producției este următoarea: i se prezintă listele, iar persoanele interesate, auzind că producția este disponibilă, vin să o ridice. Dacă lumea nu se prezintă-se pune un anunț în locurile publice. În perioada 2020-2022 cet. Cojocaru Clavdia figura în listele pentru primirea producției, iar în prezent aceasta continuă să fie inclusă în aceste liste. Aproximativ din anul 2020 Cojocaru Clavdia nu a ridicat producția. A relatat că o cunoaște pe Nenița/Cojocaru Natalia, deoarece sunt dintr-un sat. Aceasta anterior a activat la S.R.L.„Prietenia-Agro” în calitate de contabil. În liste de eliberarea producției la cotă într-un an a fost inclusă și Nenița/Cojocaru Natalia. A menționat că nu s-a înregistrat niciun caz în care eliberarea producției să fie refuzată vreunei persoane. Dacă o persoană nu ridică producția într-un an, aceasta poate să o ridice în anul următor, inclusiv pentru anul precedent, prezentând un borderou emis de administrație. Sunt persoane care nu ridică producția timp de 2-3 ani. A relatat că Slivinschi Andrei a figurat în liste într-un an, însă nu își amintește exact anul.

Aprecierea instanţei:

Audiind părțile, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale, ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge integral acţiunea înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei, către S.R.L.„Prietenia-Agro”, persoane interesate Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Lidmila, S.R.L.„Admin Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole, reieșind din următoarele considerente.

Din interpretarea art. 6 al CEDO, *„pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanții a dreptului fundamental la un proces echitabil”.*

În acest sens, CtEDO, ***în cauza Suominen c. Finlandei*****,** reiterează faptul că art.6 impune ca orice hotărâre judecătorească să fie motivate, astfel încât justițiabilul să poată observa care dintre argumentele sale au fost acceptate și motivele, pentru care unele apărări i s-au respins.

Potrivit prevederilor art. 118 alin. (1) - (3) din Codul de procedură civilă, *„fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.”*

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, *„instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.”*

Potrivit art.130 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, „*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; Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. 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."

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, *,,hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată."*

În temeiul art.240 alin.(1) din Codul de procedură civilă, *,,la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii."*

Având în vedere că contractele de arendă au fost încheiate la data de 26.03.2010, fiind reglementate de prevederile Legii nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, precum și de dispozițiile Codului civil în redacția anterioară modernizării, la examinarea prezentului litigiu instanța va aplica prevederile Codului civil, adoptat prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la data de 01.03.2019.

Potrivit art. 195 din Codul Civil (în redacția Legii până la 01.03.2019), *,,act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile*."

Potrivit art.512 din Codul Civil (în redacția Legii până la 01.03.2019), *,,(1) 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. (2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. (3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri."*

În conformitate cu art. 513 alin. (1) din Codul Civil (în redacția Legii până la 01.03.2019), *,,debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei."*

Articolul 514 din Codul civil (în redacția Legii până la 01.03.2019) statuează că, *,,obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii."*

Conform art. 572 din Codul civil (în redacția Legii până la 01.03.2019), *,,(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit."*

Potrivit art.733 din Codul civil (în redacția Legii până la 01.03.2019), *,,Contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor".*

În cadrul cercetării judecătorești s-a constatat cu certitudine că, la data de 26.03.2010, între Nour Valentina (în calitate de "arendator") și S.R.L.„Prietenia-Agro" (în calitate de „arendaș") a fost încheiat contratul de arendă a terenuliui cu nr. cadastral 7849105.128, cu suprafața de 0,9100 ha, terenul arendat fiind folosit pentru plantarea livezii. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la data de 10.09.2010, cu nr.7801/10/13902. (f.d.9, vol.I).

Conform cap. II, pct. 3) al contractului, termenul de arendă este de 25 ani, începând cu data de 26.03.2010 și până la 26.03.2035.

Potrivit cap. III, pct.6)-7) al contractului, plata arendei a fost stabilită în natură, sub formă de produse agricole (grâu, floarea-soarelui, zahăr), achitarea acesteia urmând a fi efectuată până la data de 20 decembrie a fiecărui an.

Totodată, la data de 26.03.2010, între Rîjac-Bugu Ludmila (în calitate de ”arendator”) și S.R.L.„Prietenia-Agro” (în calitate de „arendaș”) a fost încheiat contratul de arendă a terenuliui cu nr. cadastral 7849105.235, cu suprafața de 0,4694 ha, terenul arendat fiind folosit pentru plantarea livezii. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la data de 10.09.2010, cu nr.7801/10/13892 (f.d.10, vol.I).

Conform cap. II, pct. 3) al contractului, termenul de arendă este de 25 ani, începând cu data de 26.03.2010 și până la 26.03.2035.

Potrivit cap. III, pct.6)-7) al contractului, plata arendei a fost stabilită în natură, sub formă de produse agricole (grâu, floarea-soarelui, zahăr), achitarea acesteia urmând a fi efectuată până la data de 20 decembrie a fiecărui an.

De asemenea, la data de 26.03.2010, între Cojocari Clavdia (în calitate de ”arendator”) și S.R.L.„Prietenia-Agro” (în calitate de „arendaș”) a fost încheiat contratul de arendă a terenuliui cu nr. cadastral 7849105215, cu suprafața de 0,0501 ha, terenul arendat fiind folosit pentru plantarea livezii. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la data de 10.09.2010, cu nr.7801/10/13906 (f.d.11, vol.I).

Conform cap. II, pct. 3) al contractului, termenul de arendă este de 25 ani, începând cu data de 26.03.2010 și până la 26.03.2035.

Potrivit cap. III, pct.6)-7) al contractului, plata arendei a fost stabilită în natură, sub formă de produse agricole (grâu, floarea-soarelui, zahăr), achitarea acesteia urmând a fi efectuată până la data de 20 decembrie a fiecărui an.

Potrivit contractului de donație nr.6881 din 21.06.2018, înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Soroca la aceeași data, Nenița Natalia, acționând în calitate de reprezentant al cet. Șoimu Valentina (denumită în continuare „Donator”), în baza procurii nr.4598 din 26.04.2018, a încheiat contractual respectiv cu Slivinschi Andrei (denumit în continuare „Donatar”), prin care i-a donat acestuia terenul cu destinație agricolă, cu suprafața totală de 0,91ha, identificat cu nr. cadastral 7849105.128, situat în extravulanul com. Vărăncău, r-nul Soroca (f.d.6, vol.I).

Totodată, conform contractului de donație nr.6877 din 21.06.2018, înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Soroca la aceeași data, Nenița Natalia (denumită în continuare „Donator”) a încheiat contractual respectiv cu Slivinschi Andrei (denumit în continuare „Donatar”), prin care i-a donat acestuia terenul cu destinație agricolă, cu suprafața totală de 0,4694 ha, identificat cu nr. cadastral 7849105.235, situat în extravulanul com. Vărăncău, r-nul Soroca (f.d.7, vol.I).

În cererea de chemare în judecată reclamanții Slivinschi Andrei și Cojocaru Clavdia invocă că pârâta S.R.L. „Prietenia-Agro” nu și-a onorat obligaţiunile sale contractuale, neachitând acestora plata de arendă, pentru perioada anilor 2020-2022, formând o datorie nejustificată la plata, în perioada anilor 2020-2022, faţă de Slivinschi Andrei în sumă de 25227,00 lei, pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128 și în sumă de 11856,99 lei, pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, precum și față de Cojocaru Clavdia în sumă de 1363,87 lei, pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.215.

Prin somaţiile din data de 22.07.2022, Slivinschi Andrei și Cojocaru Clavdia au solictat achitarea plaţii aferente arendei pentru gestionarea terenurilor agricole cu numerele cadastrale 7849105.235, 7849105.128 și 7849105.215, pentru perioada anilor 2020-2022, însă până în prezent nu au obținut niciun rezultat.

Astfel au solicitat: -rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr.7801/10/13892, încheiat între Slivinschi Andrei, proprietar în temeiul contractului de donaţie nr.4647 din 27.04.2018 şi S.R.L. „Prietenia-Agro”, în privinţa terenului agricol cu numărul

cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr. 7801/10/3902, încheiat între Slivinschi Andrei, proprietar în temeiul contractului de donaţie/duplicat nr.5947 din 04.06.2018 la contractul nr.1715 din 23.05.2003 şi S.R.L. „Prietenia-Agro", în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral: 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-rezilierea contractului de arendă din 26.03.2010, înregistrat sub numărul nr. 78.01/10/3906, încheiat între Cojocaru Clavdia şi S.R.L. „Prietenia-Agro", în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă,
pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum şi a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022 în sumă de 37 083,99 lei;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 1 363,87 lei.

-obligarea pârâtei S.R.L. „Prietenia-Agro" să restituie proprietarului Slivinschi Andrei terenurile agricole în natură cu numerele cadastrale:7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum și a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca;

-obligarea pârâtei S.R.L. „Prietenia-Agro" să restituie proprietarei Cojocaru Clavdia terenul agricol în natură cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca.

-încasarea de la pârâtă S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul lui Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia a cheltuielilor aferente examinării cauzei civile, constând în taxa de stat, cheltuieli pentru administrarea probelor, onorariul pentru asistența juridică, cheltuieli de deplasare, precum și alte cheltuieli care urmează a fi determinate ulterior, nefiind definitive la data înaintării acțiunii.

Ulterior, Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia au înaintat o **cerere de concretizare a pretențiilor** (f.d.85-89, vol.I).

Prin cerere nr.1023 din 30.01.2024 (f.d.123-129, vol.I), reclamanții Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia **au majorat pretențiile,** completând acțiunea cu următoarea solicitare: se solicită concretizarea cuantumului pretențiilor, în următoarele capete de cerere:

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă,
pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.235, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, precum şi a terenului agricol cu numărul cadastral 7849105.128, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2023, în sumă de 25850,75 lei;

-încasarea din contul S.R.L. „Prietenia-Agro" în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral 7849105215, cu suprafaţa totală de 0,0501

ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 937 lei.

Instanța de judecată conchide că, deși reclamanții Slivinschi Andrei și Cojocaru Clavdia solicită încasarea plății de arendă și rezilierea contractelor de arendă, aceștia nu au demonstrat prin probe concludente că s-ar fi adresat către S.R.L. „Prietenia-Agro" pentru a solicita plata arendei aferente terenului, precum și faptul că această plată le-ar fi fost refuzată.

Potrivit notificării nr.54 din 27.10.2022 a S.R.L. „Prietenia-Agro", transmisă în urma somației adresate cet. Cojocaru Clavdia, prin care aceasta a solicitat achitarea plății de arendă în termen de 10 zile de la recepționarea somației, precum și rezilierea contractului de arendă terenului (f.d.16, vol.I), S.R.L. „Prietenia-Agro" a comunicat că nu există temei legal pentru rezilierea contractului și a invitat-o pe reclamantă la sediul companiei pentru elucidarea circumstanțelor invocate în somație (f.d.40, vol.I).

Totodată, instanța constată că neîncasarea plății de arendă s-a datorat exclusiv faptului că reclamanta nu s-a prezentat și nu a ridicat plata din anul 2020, aspect confirmat prin declarația depozitarului S.R.L.„Prietenia-Agro", Zubcu Fevronia, care a declarat că În perioada 2020-2022 cet. Cojocaru Clavdia figura în listele pentru primirea producției, iar în prezent aceasta continuă să fie inclusă în aceste liste. A menționat că nu s-a înregistrat niciun caz în care eliberarea producției să fie refuzată vreunei persoane. Dacă o persoană nu ridică producția într-un an, aceasta poate să o ridice în anul următor, inclusiv pentru anul precedent, prezentând un borderou emis de administrație.

La data de 06.03.2023, S.R.L.„Prietenia-Agro" a expediat către Cojocaru Clavdia notificarea nr.34, comunicându-i că nu există niciun impediment din partea societății pentru ca aceasta să ridice plata de arendă (f.d.52, vol.I).

La data de 14.04.2023, S.R.L.„Prietenia-Agro" a expediat în mod repetat către Cojocaru Clavdia notificarea nr.45, comunicându-i că nu există niciun impediment din partea societății pentru ca aceasta să ridice plata de arendă (f.d.50, vol.I).

E de menționat că notificările expediate cet. Cojocaru Clavdia au rămas fără rezultat.

Astfel, instanța nu constată temei pentru rezilierea contractului de arendă a terenului.

În ceea ce privește pretențiile cet. Slivinschi Andrei, instanța menționează că, prin somație din 22.07.2022, Slivinschi Andrei a solicitat de la S.R.L.„Prietenia-Agro" achitarea plății de arendă, pentru gestionarea terenutrilor agricole cu nr. cadastrale 7849105.235 și 784905.128, situate în extravilanul com. Vărăncău, r-nul Soroca (f.d.14, vol.I).

Contractul de arendă a terenuliui cu nr. cadastral 7849105.128, cu suprafața de 0,9100 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, a fost încheiat între Nour Valentina (în calitate de "arendator") și S.R.L.„Prietenia-Agro" (în calitate de „arendaș"), iar contractul de arendă a terenuliui cu nr. cadastral 7849105.235, cu suprafața de 0,4694 ha, din extravilanul com.Vărăncău, raionul Soroca, a fost încheiat între Rîjac-Bugu Ludmila (în calitate de "arendator") și S.R.L.„Prietenia-Agro" (în calitate de „arendaș").

La data de 21.06.2018, Nenița Natalia, acționând în calitate de reprezentant al cet. Șoimu/Nour Valentina, în baza procurii nr.4598 din 26.04.2018, a donat lui Slivinschi Andrei terenul cu destinație agricolă, cu suprafața totală de 0,91ha, identificat cu nr. cadastral 7849105.128, situat în extravulanul com. Vărăncău, r-nul Soroca, fapt confirmat prin contractul de donație nr.6881 din 21.06.2018 (f.d.6, vol.I).

Totodată, la data de 21.06.2018, Nenița Natalia a donat lui Slivinschi Andrei terenul cu destinație agricolă, cu suprafața totală de 0,4694 ha, identificat cu nr. cadastral 7849105.235, situat în extravulanul com. Vărăncău, r-nul Soroca (f.d.7, vol.I).

Prin somația din 23.04.2021, S.R.L.„Prietenia-Agro” i- a propus Valentinei Nour rezoluțiunea pe cale amiabilă a contractului de donație nr. 6881 din 21.06.2018, referitor la terenul agricol cu nr. cadastral 7849105.128, invocând caracterul său contrar prevederilor legale, cu respectarea dispozițiilor contractului de arendă încheiat la data de 26.03.2010 (f.d.57, vol.I). Demersul a rămas însă fără rezultat.

Potrivit art.1298 din Codul civil „*(1) Afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluţiunea arendei dacă arendaşul: a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art.1293 alin.(5); b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract; c) a înrăutăţit starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei. (2) Arendaşul are dreptul să declare rezoluţiunea arendei în cazul în care: a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate, cu excepţia cazului în care aceste împrejurări sînt imputabile arendaşului; b) bunurile arendate au ajuns într-o stare inutilizabilă din cauza unor evenimente în afara controlului său.”*

Instanța atenționează că Slivinschi Andrei solicită rezilierea contractelor de arendă din 26.03.2010, în privinţa terenurilor agricole, care au fost încheiate între S.R.L.„Prietenia-Agro” și Nour Valentina (terenul cu nr. cadastral 7849105.128) și între S.R.L.„Prietenia-Agro” și Rîjac-Bugu Ludmila (terenul cu nr. cadastral 7849105.235).

În aceste condiții, S.R.L.„Prietenia-Agro” nu avea temei legal de a achita lui Slivinschi Andrei plata în natură pentru arenda terenurilor menționate, întrucât acesta nu a informat administrația societății despre schimbarea proprietarului acestor terenuri.

Mai mult, potrivit borderourilor anexate la materialele cauzei, se confirmă că Rîjac-Bugu Ludmila, figurând pe lista de eliberare a producției acordate la cotă, a ridicat plata arendei pentru anul 2024, aceasta fiind stabilită în natură, sub formă de produse agricole. Acest fapt rezultă atât din borderoul semnat de persoana respectivă, care atestă primirea plății (f.d. 204–206, vol.I), cât și din nota informativă emisă de administrația S.R.L. „Prietenia-Agro”, potrivit căreia Rîjac-Bugu Ludmila a ridicat plata arendei aferente cotei de livadă a terenului cu nr. cadastral 7849105.235 pentru anul 2024, constând în: 282 kg grâu, 71 kg floarea-soarelui și 12 kg zahăr (f.d. 203, vol. I).

Potrivit art.1295 alin.(4) din Codul civil, *„Arendaşul are drept de preemţiune în cazul vînzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă.”*

Din cele expuse rezultă că S.R.L. „Prietenia-Agro” deținea un drept preferenţial la procurarea loturilor de teren cu nr. cadastrale 7849105.128 și 7849105.235.

Instanța reține că reclamantul, având cunoștință de acest fapt, a depus cererea de chemare în judecată la data de 04.11.2022, după expirarea termenului general de prescripţie, în care S.R.L. „Prietenia-Agro” ar fi putut introduce o acțiune în justiție privind constatarea nulității contractelor de donație, care, în fond, aveau un caracter fictiv, disimulând raporturi juridice reale de vânzare-cumpărare.

Cu referire la susținerea reclamanților potrivit căreia impozitul funciar aferent terenurilorîn litigiu ar fi achitat de S.R.L. „Admin Agro”, se menționează că și S.R.L. „Prietenia-Agro” achită acest impozit, întrucât deține contracte de arendă înregistrate pentru respectivelel terenuri. Această obligație fiscală este onorată corespunzător pentru pentru toate terenurile arendate.

În cadrul ședinței de judecată intervenientul accesoriu S.R.L.„Admin Agro”, atras în proces prin încheierera Judecătoriei Soroca sediul Cenral din 29.10.2024 (f.d.245, vol.II), reprezentat de către administratorul S.R.L.„Admin Agro” - Cojocaru Natalia, a declarat că S.R.L.„Admin

Agro”, cu sediul în sat. Slobozia-Cremene, r-nul Soroca, în baza contractelor de arendă, arendează terenuri agricole, amplasate pe teritoriul extravilanului comunei Vărăncău. Printre arendatori se află proprietarul Slivinschi Andrei, soțul ultimei, (terenul cu nr. cadastral 7849105.235, cu suprafața de 0,4694 ha; terenul cu nr. cadastral 7849105.128, cu suprafața de 0,9100 ha), precuim și proprietara Cojocaru Clavdia (terenul cu nr. cadastral 7849105.215, cu suprafața de 0,0501 ha). În perioada anilor 2020-2024, S.R.L.„Admin Agro” a achitat impozitul funciar pe toate terenurile arendate, inclusiv cele indicate mai sus și nu înregistrează restanțe. La moment din terenul lui Slivinschi Andrei prelucrează doar 0,19 ha (terenul cu nr. cadastral 7849105.128).

De asemenea, martorul, Gaulica Angela-inginer funciar al Primăriei com. Vărăncău, r-nul Soroca, în ședința de judecată a declarat că, la solicitarea cet. Nenița/Cojocaru Natalia, a făcut măsurări necesare împreună cu Costin Valentin (meneger de livadă) la terenuri cu nr. cadastrale 7849105.235, cu suprafața de 0,4694 ha, cu nr. 7849105.128, cu suprafața de 0,9100 ha și cu nr. 7849105.215, cu suprafața de 0,0501 ha. S-a constatat că terenul cu nr. cadastral 7849105.128 este plantat cu livada de meri pe rod, care este dat în arendă pe 25 ani la S.R.L.„Prietenia- Agro”. Suprafața de 0,19 ha este prelucrat de S.R.L.„Admin Agro” și 0,72 ha este prelucrată de S.R.L.„Prietenia-Agro”.

Potrivit actului de constatare în teritoriu din 26.11.2024, eliberat de către Consiliul comunal Vărăncău (f.d.32, vol.II), se confirmă următoarele:

-terenul cu nr. cadastral 7849105.128, cu suprafața de 0,91ha, arendat de S.R.L.„Prietenia-Agro” pe 25 ani, este plantat cu livada de meri pe rod. Suprafața de 0,19 ha este prelucrată de S.R.L.„Admin Agro” (este plantată livada) și suprafața de 0,72 ha este prelucrată de S.R.L.„Prietenia-Agro”;

-terenul cu nr. cadastral 7849105.235, cu suprafața de 0,47ha, arendat de S.R.L.„Prietenia-Agro” pe 25 ani, este plantat cu livada pe rod, fiind prelucrat de S.R.L.„Prietenia-Agro”;

-terenul cu nr. cadastral 7849105.215, cu suprafața de 0,0501 ha, arendat de S.R.L.„Prietenia-Agro” pe 25 ani, este plantat cu prune, fiind prelucrat de S.R.L.„Prietenia-Agro”.

Instanța reține că Slivinschi Andrei, deși avea cunoștință certă despre existența litigiului și despre faptul că contractele de arendă încheiate cu S.R.L. „Prietenia-Agro” pentru terenurile cu numere cadastrale 7849105.128 și 7849105.235 nu au fost reziliate, a procedat totuși la încheierea unor noi contracte de arendă cu S.R.L. „Admin Agro”, permițând, în mod abuziv, utilizarea unei suprafețe de 0,19 ha din terenul cu nr. cadastral 7849105.128.

Un asemenea comportament denotă lipsă de loialitate contractuală și poate fi calificat drept exercitarea cu rea-credință a dreptului de dispoziție asupra bunului, cu ignorarea drepturilor legitime ale arendașului actual.

Reieșind din cele menționate, instanța va respinge integral acţiunea înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei, către S.R.L.„Prietenia-Agro”, persoane interesate Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Lidmila, S.R.L.„Admin Agro” privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole, ca fiind neîntemeiată.

Potrivit art.98 alin.(2) din Codul de procedură civilă, *„În caz de respingere a acţiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanţă, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.”*

Luând în considerație faptul că Judecătoria Soroca, sediul Central, conform tarifelor Î.S.„Poșta Moldovei” S.A., a suportat cheltuieli aferente judecării pricinii în legătură cu înştiinţarea şi chemarea părţilor în judecată (f.d.73-74,84,247 vol.I; f.d.26,42 vol. II) instanța va

dispune încasarea, în od solidar, de la Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei la bugetul Judecătoriei Soroca sumă de 165 (o sută șaizeci și cinci) lei.

În conformitate cu prevederile art. 239-241 din Codul de procedură civilă instanţa,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Acţiunea înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei către către S.R.L.„Prietenia-Agro”, persoane interesate Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Liudmila, S.R.L.„Admin Agro”, privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole, se respinge integral ca neîntemeiată.

Se încasează, în mod solidar, de la Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei, la bugetul Judecătoriei Soroca (c/f 1007601000241, cont IBANMD09TRPAAA142310A0 1199AA) cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanţa judecătorească în legătură cu înştiinţarea şi chemarea părţilor în judecată, în sumă de 165 (una sută șaizeci și cinci) lei.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Soroca, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Ghenadie Mîțu**