Dosarul nr. 2-21153975-05-2ac-20012025

Judecătoria Cahul, sediul Central
Judecător Dumitru Bosîi

CURTEA DE APEL SUD, SEDIUL CAHUL

D E C I Z I E
În numele Legii

09 iulie 2026 **municipiul Cahul**

Completul de judecată al Curții de Apel Sud, sediul Cahul
Având în componența sa
Președintele completului de judecată, judecător **Inga GORLENCO**
Judecătorii **Evgheni BANCOV și Andrei SCRIPCENCO**
Grefier **Flocea Margarita, Jorovlea Daniela**

a examinat în ședință publică în ordine de apel, apelul declarat de administratorul S.R.L. ,,Agristan" Cara Demian, împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 15 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L „Free Lander" către S.R.L. ,,Agristan", intervenient accesoriu CAP ,,Dimitrov", Cioroi Domnica privind încasarea sumei ce constituie îmbogățire ilicită și a cheltuielilor de judecată,-

Asupra cererii de apel, în baza materialelor și actelor dosarului cât și argumentelor prezentate în ședința de judecată, Completul de judecată,-

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei.

La data de 18 octombrie 2021, S.R.L. ,,Free Lander" prin intermediul avocatului Selchin Igor, a depus la Judecătoria Cahul, sediul Taraclia cererea de chemare în judecată împotriva S.R.L. ,,Agristan", prin care a solicitat:

- Încasarea de la S.R.L. ,,Agristan" în beneficiul S.R.L. ,,Free Lander" a sumei de 362 068,80 lei ce constituie o îmbogățire nejustificată din folosirea ilegală a bunurilor luate în arendă în baza contractului de arendă din 01 iunie 2013 care a expirat din data de 21 decembrie 2015, suma îmbogățirii nejustificate fiind calculată pentru ultimii 3 ani începând cu 01 iunie 2017 până la 31 mai 2020.

- Încasarea de la S.R.L. ,,Agristan" în beneficiul S.R.L. ,,Free Lander" a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 10 863 lei și cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 7 000 lei.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, la 21 februarie 2020 S.R.L. ,,Free Lander" în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1998 a cumpărat de la Cioroi Domnica bunurile imobile identificate cu nr. cadastrale ***** amplasate în raionul Taraclia, satul Cairaclia, înregistrând dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile al I.P. Agenției Servicii Publice la data de

25 februarie 2020. În aceste bunuri imobile sunt incluse și încăperile de depozitare cu destinația agricolă pentru primire, prelucrarea și depozitarea produselor cereale, amplasat în satul Cairaclia, raionul Taraclia, cu suprafața de 1 456,9 m^2.

La data de 03 martie 2020 bunurile imobile ale cărui proprietar era S.R.L. „Free Lander", dar se utilizau de S.R.L. „Agristan" au fost restituite, fiind semnat Actul de inventariere între părți, însă pârâtul continuă să păstreze în bunurile imobile bunurile sale. Luând în considerație că în bunurile imobile achiziționate existau unele bunuri la care pretindea S.R.L. „Agristan", la data de 21 aprilie 2020 S.R.L. „Free Lander" a expediat pârâtului o notificare prin care a solicitat să prezinte acte justificative cu privire la bunurile date. Prin răspunsul din 21 aprilie 2020, S.R.L. „Agristan" a invocat că deține contract de arendă din 01 iunie 2013, încheiat cu CAP „Dimitrov", potrivit căruia a luat în arendă de la ultimul cu titlu oneros încăperile de depozitare cu destinația agricolă pentru primire, prelucrare și depozitarea produselor din cereale, amplasat în satul Cairaclia, raionul Taraclia.

La data de 22 aprilie 2020, S.R.L. „Free Lander" a solicitat de la S.R.L. „Agristan" prezentarea unei copii certificate a contractului de arendă din 01 iunie 2013, încheiat cu CAP „Dimitrov" și totodată a solicitat informații de la CAP „Dimitrov" cu privire la existența unui asemenea contract. Urmare a recepționării la data de 22 aprilie 2020 de la CAP „Dimitrov" și ulterior la data de 25 aprilie 2020 de la S.R.L. „Agristan" a copiei contractului de arendă din 01 iunie 2013, s-a constatat că obiectul contractului constituie transmiterea de către CAP „Dimitrov" în calitate de Arendator către S.R.L. „Agristan" în calitate de Arendaș a încăperilor de depozitare cu destinație agricolă pentru primire, prelucrare și depozitarea produselor cerealiere, amplasat în satul Cairaclia, raionul Taraclia cu suprafața de 1 456,9 m^2, iar ultima se obligă să achite plata pentru arenda stabilită. Potrivit informațiilor de la CAP „Dimitrov" și Cioroi Domnica, S.R.L. „Agristan" în perioada 01 iunie 2017 și până la moment nu a efectuat nici o achitare pe marginea contractului de arendă din 01 iunie 2013, încheiat cu CAP „Dimitrov" și S.R.L. „Agristan".

La data de 22 aprilie 2020, ca urmare a constatării existenței contractului de arendă din data de 01 iunie 2013, încheiat cu CAP „Dimitrov" și S.R.L. „Agristan", S.R.L. „Free Lander" a încheiat cu CAP „Dimitrov" și Cioroi Domnica contract de cesiune a creanțelor nr. 2 potrivit căruia CAP „Dimitrov" în calitate de Cedent și/sau cu acordul lui Cioroi Domnica în calitate de Cedent cesionează către S.R.L. „Free Lander" în calitate de Cesionar toate drepturile ce reies din contractele de arendă din 01 ianuarie 2013 și din 01 iunie 2013, inclusiv dreptul de a calcula plata pentru locațiunea (arendă) bunurilor imobile, penalități, dobânzi, alte cheltuieli și de a încasa de la S.R.L. „Agristan" plata pentru arenda bunurilor imobile pentru perioada care va considera de cuviință, inclusiv penalitățile, dobânzile și alte cheltuieli.

La 28 aprilie 2020 S.R.L. „Free Lander" în calitate de proprietar al bunurilor imobile și în calitate de Cesionar în temeiul contractului de cesiune a creanțelor nr. 2 din 22 aprilie 2020, a expediat S.R.L. „Agristan" o notificare cu privire la rezilierea contractului de arendă din 01 iunie 2013, achitarea datoriilor pentru arenda bunurilor în mărime de 362 068,80 lei și dobânzii de întârziere din cauza neachitării la timp a datoriilor în mărime de 50 564 lei, în termen de 48 de ore din momentul recepționării notificării prin transfer bancar la contul de decontare lui S.R.L „Free Lander". Tot la data de 28 aprilie 2020, S.R.L. „Free Lander" în calitate de proprietar al bunurilor imobile a înregistrat la S.R.L. „Agristan" o notificare cu privire la neprelungirea contractului de arendă din 01 iunie 2013.

Prin răspunsul din 29 aprilie 2020 S.R.L. ,,Agristan" a menționat că contractul de arendă nu poate fi reziliat, or, la moment S.R.L. ,,Agristan" nu are datorii față de S.R.L. ,,Free Lander", astfel refuzând achitarea datoriilor pentru arenda bunurilor.

La data de 13 mai 2020, reclamantul a înaintat o cerere de arbitraj către Arbitrajul Internațional pe lângă Asociația Lichidatorilor și Administratorilor din Republica Moldova cu privire la încasarea de la S.R.L. ,,Agristan" în beneficiul S.R.L. ,,Free Lander" a sumei în mărime de 427 164,34 lei, constituită din datoriile acumulate în temeiul contractului de arendă din 01 iunie 2013 încheiat dintre CAP ,,Dimitrov" și S.R.L. ,,Agristan" în mărime de 326 068,80 lei și cesionate în baza contractului de cesiune a creanțelor nr. 2 din 22 aprilie 2020 și dobânzii de întârziere calculate pentru perioada de întârziere 01 iunie 2018 – 06 mai 2020 în mărime de 51 817,54 lei, cheltuielilor arbitrale suportate în mărime de 8 278 lei și cheltuielilor de onorariu al avocatului în mărime de 5 000 lei. Prin hotărârea arbitrală din 18 noiembrie 2020 emisă de Arbitrajul Internațional pe lângă Asociația Lichidatorilor și Administratorilor din Republica Moldova, acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

Susține că, din probatoriul anexat la dosar, rezultă cu certitudine că S.R.L. ,,Agristan" s-a folosit de bunurile imobile până la 03 martie 2020. Faptele respective sunt confirmate prin acte judecătorești irevocabile, care au valoare lucrurilor judecate.

Potrivit legislației în vigoare, în cazul în care o persoană obține o îmbogățire nejustificată, care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană, ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.

S.R.L. ,,Agristan" a înaintat o cerere de chemare în judecată privind recunoașterea ca fiind nevalabilă a licitației cu reducere din 15 aprilie 2015, depusă în cadrul procesului de insolvabilitate a CAP ,,Dimitrov", iar prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 22 iunie 2020, s-a respins ca neîntemeiată. Prin Decizia Curții de Apel Cahul din 19 august 2020 s-a respins recursul S.R.L. ,,Agristan" împotriva Încheierii.

Prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 11 iunie 2020 s-a respins cererea de revizuire a Încheierii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 11 iunie 2020. Din această Încheiere se constată că S.R.L. ,,Agristan" a depus la Judecătoria Cahul, sediul Central cerere de revizuire a Încheierii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 11 iunie 2020, prin care s-a dispus admiterea renunțului reprezentantului SFS la acțiune, considerând că, S.R.L. ,,Agristan" urma să fie atrasă ca parte în acest proces, însă nu a fost atrasă, iar despre Încheiere a aflat de pe portalul Judecătoriei Cahul. A motivat necesitatea atragerii S.R.L. ,,Agristan" în proces prin faptul că, bunurile care au făcut obiectul licitației se aflau în folosința S.R.L. ,,Agristan" în temeiul contractului de arendă încheiat cu CAP ,,Dimitrov".

Prin Decizia Curții de Apel Cahul din 13 noiembrie 2020, a fost respins recursul S.R.L. ,,Agristan", fiind menținută Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 11 iunie 2020.

Menționează că, însuși reprezentantul S.R.L. ,,Agristan" a indicat că CAP ,,Dimitrov" împreună cu Cioroi Domnica au cedat lui S.R.L. ,,Free Lander" creanțele pe care le dețineau în temeiul contractelor de arendă încheiate la 01 martie 2013, 01 ianuarie 2013 și 01 iunie 2013 cu S.R.L. ,,Agristan".

Astfel, potrivit actelor judecătorești care au valoare de lucru judecat, S.R.L. ,,Agristan" invocă că folosește bunurile imobile și este în drept să folosească bunurile imobile în continuare în temeiul contractului de arendă din 01 iunie 2013. Potrivit contractului de arendă din 01 iunie 2013, datoriile pentru arenda bunurilor transmise în temeiul contractului dat pentru ultimii 3 ani, începând cu 01 iunie 2017 și până la 31 mai 2020, constituie 362 068,80 lei.

Totodată, bunurile imobile luate în arendă de către S.R.L. „Agristan” de la CAP „Dimitrov”, au fost înstrăinate lui Cioroi Ivan, în baza procesului-verbal nr. 16 privind rezultatele licitației cu reducere din 15 aprilie 2015, iar ulterior moștenitoarea lui Cioroi Ivan, Cioroi Domnica a vândut bunurile imobile S.R.L. „Free Lander”. Iar potrivit pct. 2.13 din contractul de arendă, încheiat între CAP „Dimitrov” și S.R.L. „Agristan”, primul este în drept să înstrăineze bunurile agricole date în arendă terțelor persoane, conform legislației în vigoare.

Prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia din 15 septembrie 2022, a fost suspendat procesul civil, până la soluționarea de către Judecătoria Comrat, sediul Ceadîr-Lunga a cauzei la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Agristan” către CAP „Dimitrov” și S.R.L. „Free Lander” și Cioroi Domnica cu privire la declararea nulității contractului de cesiune a creanțelor. (f.d. 150-151 vol. I).

Prin Decizia Curții de Apel Cahul din 25 noiembrie 2022, a fost admis recursul declarat de avocatul Selchin Igor în interesele S.R.L. „Free Lander” și a fost casată Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia din 15 septembrie 2022, cu restituirea cauzei spre judecare în aceeași complet de judecată, la etapa soluționării a cererii privind suspendarea procesului civil. (f.d. 182-186 vol. I).

Prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia din 23 ianuarie 2023, cererea de suspendare a procesului civil, depusă de avocatul Jecov Nicolai în interesele S.R.L. „Agristan” a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 188-189 vol. I).

Prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia din 23 ianuarie 2023 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu CAP „Dimitrov”, Cioroi Domnica. (f.d. 190-191, volumul I).

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 15 iulie 2024, a fost admisă acțiunea.

S-a încasat de la S.R.L. „Agristan” în beneficiul S.R.L. „Free Lander” suma despăgubirii în mărime de 362 068, 80 bani.

S-a încasat de la S.R.L. „Agristan” în beneficiul S.R.L. „Free Lander” suma cheltuielilor de judecată, în mărime de 10 863 lei pentru taxa de stat achitată și suma de 7000 lei pentru asistență juridică.

Cerere de apel depusă de S.R.L. „Agristan”.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, S.R.L. „Agristan”, prin intermediul reprezentantului Cara Demian, a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii primei instanțe.

Ulterior, la data de 27 ianuarie 2025, S.R.L. „Agristan” prin intermediul reprezentantului Cara Demian, a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat:

- Casarea hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 15 iulie 2024.

- Emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea înaintată de S.R.L. „Free Lander” către S.R.L. „Agristan” cu privire la încasarea îmbogățirii nejustificate în sumă de 362 068,80 lei și a cheltuielilor de judecată, în partea încasării îmbogățirii nejustificate pentru perioada 01 iunie 2017 – 18 octombrie 2018 la sumă de 161588,44 lei și cheltuielilor de judecată să fie respinsă ca tardivă, iar în rest acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

Argumentele cererii de apel depusă de S.R.L. „Agristan”.

În motivarea apelului a invocat că, hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și urmează să fie casată, din următoarele considerente.

Consideră că, intimatul S.R.L. „Free Lander” nu a demonstrat faptul utilizării de către apelantul S.R.L. „Agristan” a bunurilor imobile cu destinație agricolă pentru depozitare a

produselor cerealiere. La materialele dosarului lipsesc probe care ar demonstra că în perioada 2017-2020, apelantul a utilizat încăperile pentru depozitare, păstrare și prelucrarea produselor cerealiere. Faptul prezenței S.R.L. ,,Agristan" pe acest bun imobil nu demonstrează că apelantul a utilizat bunurile imobile în litigiu. Susține că, în perioada respectivă S.R.L. ,,Agristan" a deținut cantitatea suficientă a încăperilor de depozitare pentru păstrarea produselor cerealiere. Mai mult ca atât, ținând cont de specificul procesului de agricultură, o parte majoră a roadei în perioada 2017-2019 a fost vândută direct de pe câmpuri, faptul care se demonstrează prin contracte de vânzare-cumpărare și facturile fiscale anexate la dosar. Însă, instanța de fond nu a dat nici o apreciere acestor circumstanțe și probe prezentate.

Totodată, de către instanța de fond au fost eronat stabilite circumstanțe de fapt ale cauzei și au fost aplicate eronat normele de drept material.

Așadar susține că, pretențiile privind încasarea îmbogățirii nejustificate, sunt întemeiate de intimatul S.R.L. ,,Free Lander" în temeiul contractului de cesiune a creanțelor din 22 aprilie 2020 încheiat dintre CAP ,,Dimitrov", Cioroi Domnica cu S.R.L. ,,Free Lander", conform căruia CAP ,,Dimitrov" și Cioroi Domnica au cedat către S.R.L ,,Free Lander" toate drepturile ce rezultă din contractele de arendă din 01 ianuarie 2013 și din 01 iunie 2013, încheiate cu S.R.L. ,,Agristan". Totodată, contractul de arendă din care rezultă dreptul la creanță cesionat de către CAP ,,Dimitrov" și Cioroi Domnica în favoarea S.R.L. ,,Free Lander" a fost încheiat pe termen de 2 ani, adică anii 2013-2014. Totodată, potrivit contractului s-a stipulat că, toate modificările, condițiile și prelungirea și rezilierea contractului de arendă se efectuează cu acordul părților. De asemenea s-a stipulat că, în cazul expirării termenului de arendă și dacă părțile nu au manifestat nici o inițiativă, contractul se prelungește automat cu aceleași condiții. Susține că, la expirarea termenului contractului de arendă 20 decembrie 2014, nu a fost încheiat acord cu privire la prelungirea contractului de arendă. Respectiv, arenda bunului imobil a expirat pe data de 20 decembrie 2014.

Iar potrivit art. 921 din Codul civil, în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă, arenda încetează la expirarea termenului pentru care a fost contractată.

Totodată, conform art. 9 alin. (4) din Legea cu privire la arendă în agricultură, dacă termenul de arendă a expirat, iar arendatorul nu a revendicat restituirea bunurilor arendate, iar arendașul continuă exploatarea acestora, contractul se consideră prelungit încă cu un an. Astfel, contractul de arendă reieșind din condițiile contractuale, a fost prelungit pe un an până la 20 decembrie 2015. La expirarea acestui termen, contractul de arendă nu a fost prelungit nici în drept și nici prin înțelegerea părților. Respectiv, de către CAP ,,Dimitrov" și Cioroi Domnica nu puteau fi cesionate careva drepturi, din cauza inexistenței unui contract de arendă.

Consideră că, cuantumul îmbogățirii nejustificate în mărime de 362 068,80 lei este unul neîntemeiat și nu este probat prin careva probe.

Din conținutul acțiunii înaintate, acest cuantum a fost stabilit cu trimiterile la contractul de arendă din 01 iunie 2013, în care s-a stipulat plata pentru arendă în sumă de 99 098,12 lei anual.

Însă, după cum s-a menționat contractul de arendă din 01 iunie 2013 a încetat să producă efecte pe data de 20 decembrie 2015, nefiind prelungit în drept și prin înțelegerea părților. Totodată, conform contractului de arendă, obiectul acestuia este plata arendei încăperilor de depozitare pentru păstrare și prelucrarea produselor cerealiere, cu suprafața de 1 456,9 m^2.

Totodată, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele dosarului rezultă că, fiecare încăpere are numărul cadastral distinct și suprafața concretă și pe teren lipsește încăperea cu suprafața de 1456,9 m^2. În cazul dat, în ipoteza dacă obiectul arendei

au fost câteva încăperi de depozitare, este imposibil de determinat care anume au fost transmise în folosință S.R.L. „Agristan”, deoarece calcularea în cumul a tuturor variantelor posibile nu dă suprafața de 1 456,9 m^2. Respectiv, S.R.L. „Free Lander” nu a demonstrat care anume din încăperi au fost utilizate de S.R.L. „Agristan” și dacă la general au fost utilizate.

Mai mult ca atât, la determinarea cuantumului îmbogățirii nejustificate S.R.L. „Free Lander” operează în calcule cu suprafața încăperilor arendate de 1 459,9 m^2, în timpul în care prin acordul adițional din 01 iunie 2014 la contractul de arendă din 01 iunie 2013, au fost introduse modificări în condițiile contractuale, conform cărora suprafața încăperilor arendate s-a micșorat până la 705 m^2. Totodată, S.R.L. „Free Lander” nu a luat în considerație condițiile contractului de arendă și anume că, perioada de exploatare a încăperilor arendate este un an agricol de 6 luni. Respectiv, cuantumul anual a arendei este 49 548, 72 lei, ce rezultă din contractul de arendă din 01 iunie 2013. Respectiv, cuantumul îmbogățirii ilicite pretins de S.R.L „Free Lander” a fost calculat arbitrar, nefiind întemeiat.

De asemenea, instanța de fond a ignorat argumentele S.R.L. „Agristan” despre înaintarea pretențiilor de către S.R.L „Free Lander” cu omiterea termenului de înaintare a acțiunii, în partea pretențiilor pentru perioada 01 iunie 2017 – 18 octombrie 2018 la sumă de 161 588, 44 lei.

Or, dreptul la acțiune apare din momentul când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului său. Acțiunea a fost formulată de S.R.L „Free Lander” pe data de 19 octombrie 2021.

Din acțiune rezultă că, se solicită îmbogățire nejustificată, care rezultă din folosirea bunurilor ce aparțineau Domnicăi Cioroi și S.R.L „Free Lander” în perioada 01 iunie 2017 – 31 mai 2020. Respectiv, S.R.L „Free Lander” precum și Cioroi Domnica au putut și trebuiau să depună acțiunea în judecată începând cu data de 01 iunie 2020, însă acțiunea a fost înaintată la 19 octombrie 2021, fiind parțial omis termenul de adresare cu acțiune. Respectiv, pretențiile pentru încasarea îmbogățirii ilicite pentru perioada 01 iunie 2017 – 18 octombrie 2018 în sumă de 161 588,44 lei urmează să fie respinse, ca fiind depuse tardiv.

În drept, apelul a fost întemeiat pe prevederile art. art. 357-358, 360, 362, 365-365 lit. a), b), c), d), 386 alin. (1) și 387 lit. a), b), c) din Cod de procedură civilă.

Termenul de declarare a apelului.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Cod de procedură civilă *Termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

Completul de judecată constată că, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central a fost pronunțată pe data de 15 iulie 2024.

Apelul au fost depuse de S.R.L. „Agristan” prin intermediul reprezentantului Cara Demian, la data de 16 iulie 2024, termenul legal de declarare a apelului fiind respectat.

Argumentele participanților la proces.

Reprezentantul apelantului S.R.L „Agristan”, avocatul Jecov Nicolai în ședința de judecată în instanța de apel, a pledat pentru admiterea apelului în sensul cum a fost formulat. Suplimentar a menționat că, anterior intimatul S.R.L „Free Lander” a încercat să soluționeze litigiul prin procedura arbitrară de încasare a plății pentru arendă și prin hotărârea arbitrară acțiunea a fost respinsă. Deși ulterior, hotărârea arbitrară a fost desființată din motive procesuale, totuși consideră că această procedură are valoare probatorie. La caz, intimatul a formulat acțiunea deja de îmbogățire fără justă cauză, dar a invocat de fapt aceleași pretenții ca și în cadrul procedurii arbitrare. În rest, a reiterat argumentele din cererea de apel.

Reprezentantul intimatului S.R.L. „Free Lander”, avocatul Selchin Igor în ședința de judecată în instanța de apel a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe. A depus și referința în care a reiterat argumentele cererii de chemare în judecată. Suplimentar a menționat că, speței în cauză sunt aplicabile prevederile art. 1179, 1181 și 1184 din Codul civil cu privire la îmbogățire nejustificată. Or, la materialele dosarului nu sunt careva probe, care ar demonstra că S.R.L. „Free Lander” ar fi de acord să exprime consimțământul pentru folosirea gratuită a bunurilor sale. Susține că, după schimbarea proprietarului a bunurilor din litigiu, apelantul S.R.L. „Agristan” a fost notificat despre acest lucru precum și despre necesitatea eliberării bunurilor, însă a refuzat categoric, invocând că deține un contract de arendă valabil. Totodată, S.R.L „Agristan” ca răspuns la una din notificările expediate a confirmat expres că, utilizează bunurile și că nu consideră posibil încetarea raporturilor juridice invocate. În ceea ce privește pretenția privind prescrierea unei părți din creanță, consideră că urmează să fie respinsă deoarece nu a fost invocată în termenul procedural prevăzut, fiind invocată abia la etapa dezbaterilor judiciare.

Reprezentantul S.R.L. „Free Lander”, Bodur Iuri în ședința de judecată în instanța de apel a susținut poziția avocatului său și a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Cioroi Domnica, avocatul Todorov Maxim, în ședința de judecată în instanța de apel, a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe. A menționat că, în perioada anilor 2015 – 2020 S.R.L. „Agristan” a utilizat bunurile în litigiu, în temeiul raporturilor juridice de arendă. De asemenea, Cioroi Domnica după înstrăinarea bunurilor litigioase către S.R.L. „Free Lander” a decis să cesioneze creanțele în baza contractelor de arendă încheiate cu S.R.L. „Agristan” tot în favoarea S.R.L. „Free Lander”. Legalitatea acestui contract a fost verificată și în cadrul unei proceduri penale, fiind emisă o ordonanța de scoatere de sub urmărire penală. Totodată, la momentul încheierii contractelor de arendă, S.R.L. „Agristan” a fost de acord să achite prețul arendei și doar în cadrul prezentului litigiu a invocat că plata arendei urmează să fie modificată. Adică, pe perioada când proprietarul bunurilor a fost CAP „Dimitrov” apelantul nu a contestat contractele de arendă și prețul arendei, iar la schimbarea proprietarului au apărut obiecții în acest sens. Totodată susține că, se atestă caracterul contradictoriu al poziției procesuale al apelantului care acceptă valabilitatea raporturilor juridice cu fostul proprietar, însă contestă raporturile atunci când drepturile rezultate din acestea sunt exercitate de noul titular.

Aprecierea instanței de apel.

Examinând materialele cauzei, Completul de judecată consideră necesar de a respinge apelul declarat, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă *Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.*

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care

nu au fost stabilite, dar invocate de părți și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În conformitate cu art. 385 lit. a) din Cod de procedură civilă, *Instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.*

Conform art. 239 din Cod de procedură civilă, *Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.*

Iar potrivit art. 240 alin. (1) din Cod de procedură civilă, *La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.*

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Potrivit art. 6 CEDO, instanței judecătorești îi este atribuită obligația de a efectua o examinare efectivă a motivelor, argumentelor și probelor părților, cu excepția cazului în care se apreciază relevanța acestora și fără a fi înțeleasă ca implicând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos). Din interpretarea art. 6 al CEDO, se reține că, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora.

În conformitate cu art. 130 alin. (1), (2), (3), (4) din Cod de procedură civilă, *Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multi-aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Analizând și verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe contestate prin prisma prevederilor aplicabile la caz, în raport cu criticile aduse hotărârii contestate în cererile de apel, Completul de judecată constată că prima instanță a stabilit corect circumstanțele de fapt în cauza și hotărârea adoptată urmează să fie menținută.

Potrivit materialelor dosarului, se constată că la data de 21 februarie 2020, între Cioroi Domnica în calitate de *Vânzător* și S.R.L. „Free Lander” în calitate de *Cumpărător* a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare al construcției cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 100,8 m^2, construcția cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 440 m^2, construcție accesorie cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 32 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața 428,75

m^2, construcție accesorie cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 732 m^2, construcție accesorie cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 28,6 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 270 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 744 m^2, construcție accesorie cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 20,9 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1041,4 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 567,3 m^2, la prețul total de 650 000 lei, situate în satul Cairaclia, raionul Taraclia (f.d. 16-18 vol. I).

Totodată, la data de 21 februarie 2020, între Cioroi Domnica în calitate de *Vânzător* și S.R.L. „Free Lander" în calitate de *Cumpărător* a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare al construcției agricolă, agroindustrială cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 359,2 m^2, construcție -agricolă, agroindustrială cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 272,2 m^2, construcție-agricolă, agroindustrială cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 119,7 m^2, construcție-agricolă, agroindustrială cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1001 m^2, construcție-agricolă, agroindustrială cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1095,6 m^2, construcție-depozit cu nr. cadastral ***** cu suprafața 1045 m^2, construcție de sănătate, asistență socială cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 346 m^2, construcție-clădire administrativă cu nr. cadastral 8720203.125.01 cu suprafața de 620,7 m^2, construcție-garaj cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 226,1 m^2, construcție-depozit cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 558,7 m^2, construcție-depozit cu nr. cadastral ***** cu suprafața 322,6 m^2, construcție-depozit cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 31 m^2, construcție-clădire administrativă cu nr. cadastral***** cu suprafața de 287,8 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 78,9 m^2, construcție-garaj cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1453,9 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1049,9 m^2, construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 562,7 m^2, la preț de 500 000 lei, situate în satul Cairaclia, raionul Taraclia (f.d. 19-22 vol. I).

Potrivit Certificatului din Registrul bunurilor imobile, la data de 25 februarie 2020, S.R.L. „Free Lander" a înregistrat dreptul de proprietate la Serviciul Cadastral Teritorial Taraclia asupra bunurilor imobile cumpărate (f.d. 41-42 vol. I).

Totodată, prin materialele dosarului se constată că, anterior bunurile sus menționate au aparținut cu drept de proprietate lui CAP „Dimitrov" și în cadrul procedurii de insolvabilitate a acesteia, au fost înstrăinate la licitația cu reducere din 16 aprilie 2015 către Cioroi Ivan, iar Cioroi Domnica a moștenit aceste bunurile imobile după Cioroi Ivan.

Suplimentar se atestă că, potrivit contractului de arendă din 01 iunie 2013 încheiat dintre CAP „Dimitrov" în calitate de Arendator și S.R.L. „Agristan" în calitate de Arendaș, Cap „Dimitrov" a transmis S.R.L. „Agristan" în arendă contra plată încăperile depozitare cu destinație agricolă pentru primirea, prelucrarea și păstrarea producției cerealiere cu suprafața de 1456,9 m^2, situate în satul Cairaclia, raionul Taraclia, pe termen din 01 iunie 2013 până la 20 decembrie 2014 (doi ani agricoli 2013 și 2014).

Potrivit Anexei nr. 1 la contract de arendă, plata arendei a constituit 99 098,34 lei pentru un an.

Potrivit pct. 7.4 din contract de arendă, în cazul în care termenul de arendă a expirat, iar părțile nu au manifestat intențiile sale, contractul de arendă se prelungește automat pe termen de un an în aceleași clauze și condiții (f.d. 23-24 vol. I).

La data de 07 aprilie 2020, intimatul S.R.L. „Free Lander" a expediat apelantului S.R.L. „Agristan" notificare, prin care a solicitat repetat scoaterea bunurilor ce aparțin apelantului pe data de 10 aprilie 2020 de pe teritoriul depozitelor de păstrare și prelucrare a produselor cerealiere și brigăzii de tractoare ce aparține S.R.L. „Free Lander". (f.d. 35 vol. I).

Ca răspuns la notificare, S.R.L. ,,Agristan” îl informează că aflarea bunurilor imobile la obiectele ce aparțin cu drept de proprietate intimatului S.R.L. ,,Free Lander” este justificată în baza contractelor de arendă din 01 ianuarie 2013 și din 01 iunie 2013 încheiate cu CAP ,,Dimitrov”, care nu sunt anulate și produc efecte juridice. (f.d. 36 vol. I).

Din materialele dosarului rezultă că, la data de 22 aprilie 2020, CAP ,,Dimitrov”, Cioroi Domnica în calitate de cedenți și S.R.L. ,,Free Lander” în calitate de cesionar, au încheiat contract de cesiune a creanțelor, prin care CAP ,,Dimitrov” și Cioroi Domnica au cesionat către S.R.L. ,,Free Lander” toate drepturile ce reies din contractele de arendă din 01 ianuarie 2013 și din 01 iunie 2013, inclusiv dreptul de a calcula plata pentru locațiunea bunurilor imobile, penalități, dobânzi, alte cheltuieli și a încasa de la S.R.L. ,,Agristan” plata pentru locațiunea bunurilor imobile pentru perioada care va considera de cuviință, inclusiv penalitățile, dobânzi și alte cheltuieli. (f.d. 25-26 vol. I).

La data de 27 aprilie 2020, S.R.L. ,,Free Lander” a expediat în adresa S.R.L. ,,Agristan” o notificare, prin care a informat pe apelantul S.R.L. ,,Agristan” despre intenția de a nu prelungi contractul de arendă din 01 iunie 2013. (f.d. 37 vol. I).

Tot la data de 27 aprilie 2020, intimatul S.R.L. ,,Free Lander” a expediat în adresa apelantului S.R.L. ,,Agristan” notificare despre rezilierea contractului de arendă din 01 iunie 2013 și necesitatea achitării datoriilor, penalităților de întârziere de executare a obligației pecuniare conform contractului de arendă din 01 iunie 2013, încheiat dintre CAP ,,Dimitrov” și S.R.L. ,,Agristan”. (f.d. 38-39 vol. I).

Prin răspunsul din 29 aprilie 2020 eliberat de S.R.L. ,,Agristan” ultimii au negat existența datoriei față de intimatul S.R.L. ,,Free Lander”, invocând nulitatea contractului de cesiune a creanței din 22 aprilie 2020 (f.d. 40 vol. I).

Potrivit Certificatului eliberat de CAP ,,Dimitrov” la 30 aprilie 2020, în perioada din 01 februarie 2016 și până la 30 aprilie 2020, S.R.L. ,,Agristan” nu a efectuat nici o plată pentru arendă pe marginea contractului din 01 iunie 2013. (f.d. 43 vol. I).

Potrivit confirmării din 01 mai 2020 eliberate de Cioroi Domnica, pe perioada din 01 iunie 2017 până la 01 mai 2020, S.R.L. ,,Agristan” nu a efectuat nici o plată pe marginea contractului de arendă din 01 iunie 2013. (f.d. 44 vol. I).

Din materialele dosarului rezultă că, intimatul S.R.L. ,,Free Lander” a depus cerere de arbitrare la Arbitrajul Internațional pe lângă Asociația Lichidatorilor și Administratorilor din Republica Moldova, solicitând încasarea de la S.R.L. ,,Agristan” sumei de 427 164,34 lei ce constituie datoria acumulată în baza contractului de arendă din 01 iunie 2013, inclusiv și dobânda de întârziere. (f.d. 45-49 vol. I).

Prin hotărârea arbitrală a Arbitrajului Internațional pe lângă Asociația Lichidatorilor și Administratorilor din Republica Moldova din 18 noiembrie 2020, cererea de arbitrare formulată de S.R.L. ,,Free Lander” a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 50-55 vol. I).

Prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia din 29 noiembrie 2021 a fost desființată total, hotărârea arbitrară nr. AJ (FL-A) 05/2020 din 18 noiembrie 2020, emisă de Arbitrajul Internațional pe lângă Asociația Lichidatorilor și Administratorilor din Republica Moldova. (f.d. 105-107 vol. I).

Prin Decizia Curții de Apel Cahul din 14 iunie 2022, a fost respins recursul reprezentantului S.R.L. ,,Agristan” avocatul Vanțevici Ion și a fost menținută încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia din 29 noiembrie 2021. (f.d. 111-118 vol. I).

Totodată, potrivit materialelor dosarului rezultă că, prin hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Central din 22 februarie 2024, a fost respinsă acțiunea înaintată de S.R.L. ,,Agristan”

către CAP „Dimitrov” și S.R.L. „Free Lander” cu privire la declararea nulității contractului de cesiune a creanței din 22 aprilie 2020 și acțiunea înaintată de S.R.L. „Agristan” către CAP „Dimitrov”, S.R.L. „Free Lander” și Cioroi Domnica cu privire la declararea nulității contractului de cesiune a creanței din 25 februarie 2020. (f.d. 245 vol. I).

Prin Decizia Curții de Apel Sud, sediul Comrat din 28 octombrie 2025, a fost respins apelul declarat de avocatul Jecov Nicolai în interesele S.R.L. „Agristan” și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Central din 22 februarie 2024. (f.d. 151 vol. II).

În conformitate cu art. 5 alin. (1) din Cod de procedură civilă, *Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.*

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Cod 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.*

Conform art. 7 alin. (1) din Cod civil, *Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.*

Astfel, speței în cauză sunt aplicabile prevederile Codului civil în vigoare până la modificările din 01 martie 2019, așa cum relațiile dintre părți au apărut până la intrarea în vigoare a Codului civil modernizat din 01 martie 2019.

Conform art. 9 alin. (1) din Cod civil (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.*

Conform art. 10 alin. (1) din Cod civil (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

În conformitate cu art. 512 alin. (1) din Cod civil (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.*

În conformitate cu art. 513 alin. (1) din Cod civil (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.*

În corespundere cu art. 515 din Cod civil (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.*

Completul de judecată constată că, obiectul litigiului constituie restituirea avantajului patrimonial obținut de S.R.L. „Agristan”, prin folosirea bunurilor destinate depozitării și prelucrării cerealiere, fără suportarea contraprestației corespunzătoare.

În conformitate cu art. 1389 alin. (1) din Cod civil (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *Persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca*

rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

Reieșind din practica judiciară națională rezultă că, pentru stabilirea întemeiată pe îmbogățire nejustificată, urmează să fie stabilită îmbogățirea nejustificată a S.R.L. ,,Agristan", existența dezavantajului S.R.L. ,,Free Lander" și legătura cauzală dintre acestea precum și caracterul nejustificat al avantajului. În speță, prima instanță corect a constatat că, S.R.L. ,,Agristan" a beneficiat de folosința bunurilor imobile în litigiu în perioada relevantă, iar proprietarul acestora S.R.L. ,,Free Lander" a fost privat de posibilitate de a obține contraprestația aferentă folosinței bunurilor.

Completul de judecată consideră neîntemeiat argumentul din apelul declarat de S.R.L. ,,Agristan" precum că intimatul S.R.L. ,,Free Lander" nu a demonstrat folosința efectivă de către apelant a depozitelor de păstrare și prelucrarea produselor cerealiere, ce aparțin cu drept de proprietate apelantului S.R.L. ,,Free Lander" în perioada 2017-2020. Or, din materialele dosarului rezultă că apelantul S.R.L ,,Agristan" s-a folosit efectiv de bunurile imobile – construcții de depozitare pentru păstrarea și prelucrarea produselor cerealiere și a continuat să dețină în aceste încăperi bunurile sale, inclusiv și după schimbarea proprietarului bunurilor imobile. De asemenea, faptul folosirii bunurilor imobile în litigiu de către apelant se confirmă însuși prin poziția procesuală a S.R.L. ,,Agristan", care în corespondența cu S.R.L. ,,Free Lander" a invocat că deține bunurile sale în încăperile depozitare în baza contractului de arendă din 01 iunie 2013, invocând acest contract ca temei în justificarea dreptului său de a folosi aceste încăperi depozitare. Prin urmare, apelantul S.R.L. ,,Agristan" nu a contestat prezența sa în bunurile imobile în litigiu, manifestată prin folosirea încăperilor de depozitare și mai mult ca atât a invocat în justificarea folosirii bunurilor, relațiile contractuale de arendă.

Completul de judecată susține că, prin prisma art. 118 din Cod de procedură civilă, în situația în care intimatul S.R.L ,,Free Lander" a demonstrat prin probe folosința bunurilor de către S.R.L. ,,Agristan", iar apelantul S.R.L. ,,Agristan" a invocat existența unui drept de folosință ce rezultă din contractul de arendă, sarcina probațiunii că această folosință a fost limitată la alte încăperi, ori că bunurile litigioase nu au fost folosite, revenea apelantului S.R.L. ,,Agristan", în măsura în care a invocat aceste circumstanțe, însă apelantul nu a probat circumstanțele invocate de el. Argumentul că, o parte din roadă a fost vândută direct de pe câmp, nu demonstrează că, bunurile încăperile pentru depozitare în litigiu nu au fost utilizate de apelant. Or, vânzarea unei părți din producția agricolă pe câmp, nu exclude că partea rămasă a fost depozitată în încăperile de depozitare, proprietatea intimatului S.R.L ,,Free Lander".

Prin urmare, probele anexate la dosar confirmă poziția intimatului S.R.L ,,Free Lander" precum că apelantul S.R.L. ,,Agristan" a folosit bunurile imobile proprietatea intimatului, contrar afirmațiilor făcute de apelant.

Completul de judecată consideră neîntemeiat argumentul apelantului S.R.L. ,,Agristan" precum că, contractul de arendă încheiat cu CAP ,,Dimitrov" a încetat pe data de 20 decembrie 2015 și respectiv, nu sunt careva obligații de plată pentru arenda bunurilor în litigiu.

Conform art. 921 alin. (1) din Cod civil, (în redacția până la modificările din 01 martie 2019), *arenda încetează o dată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.*

Conform art. 9 alin. (4) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă, *în cazul când termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.*

Completul de judecată susține că, în speță, chiar dacă s-ar admite argumentele apelantului S.R.L „Agristan” că contractul de arendă inițial nu mai producea efecte juridice după expirarea perioadei contractuale, această împrejurare nu reprezintă temei pentru posibilitatea folosirii de către S.R.L „Agristan” a încăperilor de depozitare fără nici o obligație patrimonială față de proprietarul S.R.L. „Free Lander”. Dimpotrivă, continuarea folosirii bunurilor după expirarea contractului de arendă, fără restituirea lor proprietarului legal și fără plata unei contraprestații constituie tocmai circumstanțele în care trebuie să fie analizată posibilitatea îmbogățirii nejustificate. Astfel, argumentul apelantului S.R.L „Agristan” că contractul de arendă încheiat cu CAP „Dimitrov” a expirat, nu înlătură obligația de restituire a avantajului patrimonial obținut prin folosința bunului altuia.

Mai mult ca atât, prin contractul de arendă din 01 iunie 2013, CAP „Dimitrov” și S.R.L „Agristan” au stipulat în mod expres că, în cazul în care termenul de arendă este expirat, iar arendatorul nu cere înapoi încăperile, iar arendașul continuă să le folosească, termenul de arendă se prelungește cu un an. La materialele dosarului nu se regăsesc probe că după data de 20 decembrie 2015 CAP „Dimitrov” ar fi cerut înapoi încăperile date în arendă și nici apelantul S.R.L „Agristan” nu a manifestat intenție de a nu folosi în continuare bunurile arendate, respectiv, relațiile de arendă au fost prelungite în conformitate cu clauzele contractuale.

Tot aici, Completul de judecată consideră necesar de a respinge argumentul apelantului S.R.L „Agristan” precum că, prin contractul de cesiune a creanțelor din 22 aprilie 2020, încheiat dintre S.R.L. „Free Lander”, CAP „Dmitrov” și Cioroi Domnica, nu puteau fi transmise drepturile inexistente.

Completul de judecată menționează că, contractul de cesiune a creanței nr. 2 din 22 aprilie 2020, reprezintă probă prezentată de intimatul S.R.L. „Free Lander” prin care se demonstrează că intimatul a dobândit drepturile patrimoniale de la autorii precedenți ai acestora și anume, dreptul la calcularea și primirea plății de arendă pentru folosirea bunurilor imobile, conform contractului de arendă din 01 iunie 2013, încheiat dintre CAP „Dimitrov” și S.R.L. „Agristan”.

Completul de judecată susține că, în situația în care a fost constatat faptul că apelantul S.R.L „Agristan” a beneficiat de folosința bunurilor în litigiu, iar intimatul S.R.L. „Free Lander” a devenit titularul drepturilor asupra bunurilor și a drepturilor patrimoniale aferente folosinței, faptul că S.R.L „Free Lander”, CAP „Dimitrov” și Cioroi Domnica ulterior au utilizat instituția de cesiune a creanței, nu exclude aplicarea dispozițiilor cu privire la îmbogățire nejustificată.

Mai mult ca atât, legalitatea contractului de cesiune a creanței a fost verificată de către instanța de judecată, fiind pronunțată hotărârea judecătorească devenită definitivă, de respingere a acțiunii S.R.L „Agristan” cu privire la declararea nulității contractului de cesiune a creanțelor.

Completul de judecată respinge argumentul apelantului S.R.L „Agristan” precum că, cuantumul de 362 068,80 al îmbogățirii nejustificate este calculat arbitrar.

Completul de judecată constată că în speță, plata pentru arenda încăperilor de depozitare în litigiu, a fost stipulată în contractul de arendă din 01 iunie 2013 împreună cu perioada de folosință. Mai mult ca atât, chiar apelantul S.R.L. „Agristan” a invocat contractul de arendă ca temei de folosință asupra încăperilor de depozitare, din ce rezultă că suma plății arendei stipulată în contract reprezintă contraprestația economică avută în vedere de părți pentru folosința bunurilor din litigiu.

Faptul că, apelantul S.R.L „Agristan” contestă aplicarea cuantumului contractual nu demonstrează prin sine, că valoarea economică a folosinței a fost nulă sau că bunurile au fost folosite fără nici un beneficiu patrimonial.

De asemenea, nu poate fi reținut nici argumentul apelantului cu privire la imposibilitatea identificării încăperilor folosite în litigiu.

Or, din probele administrate rezultă că bunurile care au constituit obiectul raportului de folosință făceau parte din complexul imobiliar situat în satul Cairaclia, raionul Taraclia, iar părțile au cunoscut concret bunurile asupra cărora s-a exercitat folosința. Completul de judecată menționează că, identificarea cadastrală distinctă a unor încăperi în natură, nu înlătură prin ea însăși posibilitatea că acestea să fi constituit împreună obiectul economic al folosinței. Totodată, existența unor diferențe între suprafețele indicate în diferite acte, nu conduce automat la concluzia inexistenței folosinței. În cazul din speță, instanța de fond a apreciat probele prezentate în coroborare cu alte înscrisuri administrate la dosar, iar apelantul S.R.L. „Agristan” nu a prezentat probe care să demonstreze că bunurile indicate de intimat nu au fost puse la dispoziția apelantului.

Totodată, urmează să fie respins argumentul apelantului S.R.L „Agristan” cu trimiterile la acordul adițional la contractul de arendă din 01 iunie 2013, potrivit căruia s-a micșorat suprafața bunurilor utilizate în arendă până la 705 m^2, or această circumstanță nu este suficientă pentru a demonstra inexistența avantajului patrimonial. Completul de judecată susține că, acordul adițional urmează să fie interpretat cu contractul inițial, obiectul concret al bunurilor transmise și actele de predare/folosință.

Totodată, în cazul în are s-a micșorat suprafața bunurilor arendate, acest fapt putea să aibă efecte asupra cuantumului arendei, însă nu înlătură obligația apelantului S.R.L „Agristan” la restituirea avantajului patrimonial corespunzător folosinței efectiv constatate. Mai mult ca atât, în acordul adițional la care face trimitere apelantul S.R.L. „Agristan” părțile nu au stipulat clauza cu privire la modificarea cuantumului plății pentru arendă, reieșind din micșorarea suprafeței arendate.

La fel, nu poate fi reținut argumentul apelantului S.R.L „Agristan” cu privire la perioada de exploatare a încăperilor de 6 luni, din care considerente cuantumul arendei urmează să fie micșorat. Or, clauzele contractuale referitor la perioada de exploatare trebuie să fie interpretate sistematic și în raport cu natura bunurilor, destinația acestora și mecanismul concret de determinare a plății pentru arendă. Faptul că anumite bunuri au fost utilizate în cadrul ciclului agricol, nu înseamnă în mod automat, că avantajul economic al păstrării și menținerii bunurilor trebuie să fie redus cu jumătate. Or, pentru perioada litigioasă, intimatul S.R.L „Free Lander” nu a solicitat executarea pur și simplu a obligației contractuale, ci restituirea echivalentului avantajului patrimonial rezultat din folosința bunurilor de către apelant.

Completul de judecată consideră neîntemeiate argumentele apelantului S.R.L „Agristan” cu privire la intervenirea prescripție extinctive pentru pretențiile aferente perioadei de la 01 iunie 2017 – 18 octombrie 2018, susținând că acțiunea a fost depusă abia pe data de 19 octombrie 2021.

Potrivit regulilor cu privire la prescripție extinctivă, termenul începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune, respectiv la data la care persoana îndreptățită a cunoscut sau trebuie să cunoască încălcarea dreptului. În cazul de speță urmează de ținut cont că, S.R.L. „Free Lander” a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor abia în februarie 2020, iar raportul juridic de arendă a fost preluat de intimat pe data de 22 aprilie 2020. Pentru acțiunea întemeiată pe îmbogățirea nejustificată este determinant momentul în care persoana

dezavantajată a dobândit dreptul de a pretinde restituirea avantajului și a cunoscut sau trebuie să cunoască circumstanțele pe care justifică pretenția. În condițiile speței, se atestă că S.R.L „Free Lander" a dobândit poziția juridică necesară pentru formularea pretențiilor în anul 2020, și respectiv, acțiunea introdusă la 19 octombrie 2021 nu este prescrisă. De asemenea, pretenția a fost formulată în contextul folosirii în continuare a bunurilor, iar calcularea termenului de prescripție nu poate fi efectuată prin simpla împărțire a perioadei 2017-2020 în perioade calendaristice, fără a determina momentul concret al nașterii dreptului la acțiune.

Cu privire la argumentul apelantului S.R.L „Agristan" invocat prin reprezentantul în ședința de judecată că, anterior intimatul S.R.L „Free Lander" a încercat să soluționeze litigiu în procedura arbitrară și acțiunea a fost respinsă, Completul de judecată îl apreciază ca neîntemeiat.

Completul de judecată constată că, intimatul S.R.L „Free Lander" într-adevăr a sesizat Arbitrajul Internațional pe lângă Asociația Lichidatorilor și Administratorilor din Republica Moldova cu cererea arbitrară de încasare de la S.R.L „Agristan" a sumelor în baza contractului de arendă din 01 iunie 2013. Prin hotărârea arbitrală din 18 noiembrie 2020, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Însă, aceste circumstanțe nu constituie temeiuri pentru imposibilitatea examinării prezentei acțiuni. Or, obiectul și temeiul juridic al prezentei acțiuni, urmează să fie delimitat de obiectul juridic al cererii arbitrale. În acțiunea arbitrală, S.R.L. „Free Lander" a solicitat executarea unei pretinse obligații contractuale de plată a arendei, în timp ce prezenta acțiune este întemeiată pe regulile privind restituirea îmbogățirii nejustificate. Mai mult ca atât, hotărârea arbitrală a fost desființată prin încheierea instanței de judecată, care a devenit irevocabilă. Completul de judecată consideră că, existența procedurii arbitrale nu înlătură dreptul instanței de judecată de a examina prezenta acțiune, întemeiată pe un alt izvor de obligații.

Completul de judecată menționează că, la materialele dosarului au fost prezentate acte judecătorești, ce țin de procedura de licitație din 15 aprilie 2015, prin care se confirmă anumite circumstanțe privind raporturile dintre S.R.L „Agristan", CAP „Dimitrov" și Cioroi Domnica și bunurile imobile din litigiu.

De asemenea, Completul de judecată consideră necesar de a acorda relevanță și comportamentului părților. Or, după dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase, S.R.L. „Free Lander" a solicitat de la S.R.L. „Agristan" prezentarea documentelor justificative cu privire la folosință, la ce apelantul a prezentat contractul de arendă încheiat cu CAP „Dimitrov". Astfel, ambele părți au recunoscut existența unei relații juridice anterioare cu privire la folosința bunurilor.

Astfel, Completul de judecată consideră că, prima instanță în ansamblu a stabili corect circumstanțele relevante, a apreciat corect probele administrate și a aplicat corect normele de drept material și procedural în speță.

Cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 82 din Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.*

În conformitate art. 94 alin. (1) din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

Conform art. 96 alin. (1), (1^1) din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.*

Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Completul de judecată constată că, reieșind din materialele dosarului la depunerea cererii de chemare în judecată, S.R.L „Free Lander" a achitat taxa de stat în mărime de 10 863 lei, confirmat prin bonul de achitare anexat la dosar. (f/d 4 vol. I).

De asemenea, S.R.L „Free Lander" a achitat Cabinetului Avocatului „Selchin Igor" suma de 7 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, confirmat prin bonul eliberat de avocat. (f/d 87 vol. I).

Completul de judecată consideră că, reieșind din faptul că acțiunea intimatului S.R.L „Free Lander" a fost admisă integral, prima instanță corect a hotărât încasarea cheltuielilor de judecată sus menționate în beneficiul intimatului de la apelantul S.R.L „Agristan".

În baza materialelor și actelor dosarului, conducându-se de prevederile art. art. 385 lit. a), 390 din Cod de procedură civilă, Completul de judecată,-

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de administratorul S.R.L „Agristan", Cara Demian.

Se menține, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 15 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Free Lander" către S.R.L. „Agristan", intervenient accesoriu CAP „Dimitrov", Cioroi Domnica privind încasarea sumei ce constituie îmbogățire ilicită și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la comunicare deciziei integrale.

Președintele completului de judecată, judecătorul **Inga GORLENCO**

Judecătorii **Evgheni BANCOV**

Andrei SCRIPCENCO