Dosarul nr. 2-659/2024
PIGD 2-22003759-15-2-10052024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 iunie 2026 **municipiul Cahul**

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Aliona Sârbu
Grefier Livia Moldovanu

În lipsa:
Reprezentantului reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, avocat Josu Gheorghe- fiind citat legal
Reprezentantului pârâtului Baltag Alic, avocat Procoavă Adrian, care prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsă
Pârâtului Baltag Alic și reprezentantului pârâtului SRL „Ric-Biosalix", administratorul Petru Baltag – fiind citați legal

a examinat în ședință de judecată publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Țiganca, r.Cantemir către Baltag Alic și SRL „Ric-Biosalix", privind rezilierea contractului de arendă, subarendă, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

Pretențiile revendicate în cererea de chemare în judecată și argumentele reclamantei

La 12 ianuarie 2022, reprezentantul reclamantei, avocatul Josu Gheorghe, în interesele Primăriei comunei Țiganca, raionul Cantemir, a depus în Judecătoria Cahul, sediul Cantemir, cerere de chemare în judecată către Baltag Alic cu privire la rezoluțiunea contractului, încasarea datoriei la plata de arendă și a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 5-6, Vol. I)

În motivarea cererii de chemare în judecată, reprezentantul reclamantei a indicat că, Primăria comunei Ţiganca a încheiat Contractul nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a unității administrative teritoriale din 07 aprilie 2015, prin care a dat în arendă terenul cu suprafaţa de 26,00 ha pentru cultivarea producţiei agricole. Ulterior, la 26 iunie 2019, a încheiat Acord-adiţional, modificând suprafaţa terenului cu nr. cadastral ***** din suprafaţa de 26 ha în suprafața 18 ha. Respectiv, a fost modificată plata de arendă a terenului, fiind stabilită la suma de 15958 lei anual, recalculat impozitului funciar şi arenda terenului la contractul de arendă a terenului.

Menționează că, conform punctului l al contractului, termenul de arendă a fost stabilit de 28 ani, iar conform punctului 2.3 al contractului, plata de arendă a fost stabilită la licitaţie în sumă de 23050 lei anual, care conform punctului 4 al contractului, trebuia să se achite în contul bancar al arendatorului, în casa arendatorului, cel mult până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

Comunică că, pârâtul a încălcat prevederile punctului 4 al contractului şi nu a achitat în întregime plata de arendă pentru perioada anilor 2016-2019, aşa cum prevede contractul, deoarece nu dispunea la moment de resurse financiare. Părțile au convenit că datoria va fi achitată în fiecare lună a anului 2019, fiind eşalonată, în baza deciziei consiliului comunal Ţiganca din 12 iunie 2019, nr. 03/14-XXVI, datoria pe anii 2016-2019.

Susține că, conform prevederilor punctului 4 al contractului, arendaşul urma să achite suma totală a datoriei la arendă, iar conform punctului 5 al contractului, impozitul funciar trebuia achitat până la 15 august a fiecărui an.

Relatează că, la 22 noiembrie 2021, i-a expediat pârâtului, prin intermediul oficiului poştal, o pretenţie cu calculul dobânzii de întârziere, care a fost recepţionată de pârât, fapt confirmat prin avizul poştal. Însă, până la depunerea cererii de chemare, nu a primit nici un răspuns şi nu este achitată plata de arendă şi impozitul funciar în întregime pe perioada 2015-2021, doar suma de 21000 lei şi suma de 2223 lei impozit funciar a fost achitată, la 24 ianuarie 2017, şi când a participat la licitaţie, datoria totală fiind de 93017 lei.

Afirmă că, la suma totală a datoriei a calculat, în baza art. 874 Codul civil, dobânda de întârziere care, la 22 noiembrie 2021, constituia suma de 14064,58 lei, iar întrucât suma datoriei nu a fost achitată, la 31 decembrie 2021, a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2021 în sumă de 15 958 lei, astfel, datoria la plata de arendă constituie 108 975 lei. A fost recalculată şi suma dobânzii şi, la 10 ianuarie 2022, constituie 15168 lei.

Adaugă că, termenul de arendă a terenului este stabilit pe 28 ani, iar pârâtul prelungeşte să-l folosească fără să achite arenda, având o întârziere de 5 ani, motiv din care consideră că contractul de arendă trebuie rezoluţionat (reziliat), cu încasarea plăţii de arendă şi dobânzii pe toată perioada de folosire a terenului, deoarece s-a încălcat prevederile punctului 4 şi punctului 5 ale contractului, respectiv conform prevederilor punctului 8 al contractului şi art. 1282 lit. c), art. 1288, art. 1296, art. 1298 Codul civil.

Invocă prevederile art. 76 al Legii nr. 436-XV din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală, potrivit cărora terenurile se atribuie la categoria bunurilor din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale, deci pot fi date în administrare întreprinderilor municipale şi instituţiilor publice, concesionate, date în arendă ori locuţiune în condiţiile legii, de aceea a fost încheiat contract de arendă.

Explică că, prin acţiunile pârâtului de neachitare în termen a plăţii de arendă reclamanta este prejudiciată, deoarece comunitatea nu poate folosi aceste surse băneşti după destinaţie, iar pârâtul ilegal se foloseşte de resursele financiare ale acesteia.

Solicită rezoluţiunea (rezilierea) contractului nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a unității administrativ teritoriale din 07 aprilie 2015 încheiat între Primăria comunei Ţiganca şi Baltag Alic, cu obligarea pârâtului de a restitui terenul agricol cu suprafaţa de 18,00 ha, nr. cadastral *****, și încasarea din contul lui Baltag Alic a datoriei în sumă de 108975(una sută opt mii nouă sute şaptezeci şi cinci) lei ca plată pentru arenda terenului agricol, dobânda de întârziere în sumă de 15168 (cincisprezece mii una sută şaizeci şi opt) lei şi cheltuielile de judecată.

Primar, cauza a fost distribuită pentru examinare, în mod automat-aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului Judecătoriei Cahul, sediul Central, Bologan Ana.

Astfel, prin Hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 21 februarie 2023, s-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Țiganca către Baltag Alic

privind încasarea datoriei și rezilierea contractului de arendă; s-a reziliat contractul de arendă a terenurilor proprietate UAT nr. 4/5, încheiat la data de 07 aprilie 2015 între Primăria comunei Țiganca și Baltag Alic, cu obligarea lui Baltag Alic de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha număr cadastral *****; s-a încasat din contul lui Baltag Alic, IDNP ***** în beneficiul Primăriei comunei Țiganca IDNO 1007601006047, cu sediul r-ul Cantemir, sat. Țiganca, suma de 58 975,00 (cincizeci și opt mii nouă sute șaptezeci și cinci,00) lei cu titlu de datorie, suma de 15 168,26 (cincisprezece mii una sută șaizeci și opt,26) lei cu titlu de dobândă de întârziere, suma de 4000,00 (patru mii, 00) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și suma de 300,00 (trei sute,00) lei cu titlu de cheltuieli pentru transport, iar în total suma de 78 443,26 (șaptezeci și opt mii patru sute patruzeci și trei,26) lei; s-a încasat de la Baltag Alic, IDNP ***** în beneficiul statului taxa de stat de la care este scutit reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 2 224,29 (două mii două sute douăzeci și patru,29). (f.d. 65-77, Vol. I)

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 21 martie 2024, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 21 februarie 2023, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Țiganca către Baltag Alic privind încasarea datoriei și realierea contractului de arendă, cu trimiterea cauzei la rejudecare la Judecătoria Cahul în alt complet de judecată, la rejudecarea cauzei urmând a fi atras în proces S.R.L. „RicBiosalix”(subarendașul) cu stabilirea statutul acestuia potrivit prevederilor art. 65-67 din Codul de procedură civilă. (f.d. 154-163, Vol. I)

La 10 mai 2024, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul reclamantei, avocatul Josu Gheorghe, în interesele Primăriei comunei Țiganca, raionul Cantemir, către Baltag Alic cu privire la rezoluțiunea contractului și încasarea datoriei la plata de arendă a fost repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Cahul, sediul Central, Aliona Sârbu. (f.d. 168, Vol. I)

<u>În cadrul procesului judiciar, la 17 ianuarie 2025, avocatul Josu Gheorghe a depus cerere de concretizare a pretențiilor</u>. (f.d. 189-190, Vol. I)

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor, indică că, Primăria comunei Țiganca a încheiat Contractul nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a UAT din 07 aprilie 2015, prin care a dat în arendă terenul cu suprafața de 26,00 ha, pentru cultivarea producției agricole. La 03 martie 2018, a fost încheiat Contractul de subarendă a terenului ***** (la contractul de arendă a terenului nr. 4/150) încheiat între Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX”. Ulterior, la 26.06.2019, a fost încheiat Acord-adițional, prin care a fost modificată suprafața terenului cu nr. cadastral ***** din suprafața de 26 ha în 18 ha. Respectiv, a fost modificată plata de arendă a terenului, fiind stabilită la suma de 15958 lei anual, recalculat impozitului funciar și arenda terenului la contractul de arendă a terenului.

Explică că, conform punctului 1 al contractului de arendă termenul de arendă a fost stabilit de 28 ani, iar conform punctului 2.3 al contractului plata de arendă a fost stabilită la licitație în sumă de 23050 lei, anual. Totodată, conform punctului 4 al contractului de arendă trebuia să se achite în contul bancar al arendatorului, în casa arendatorului, cel mult până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

În aceeași ordine de idei, relevă că, conform punctului 3 al contractului de subarendă, termenul de subarendă a fost stabilit de 25 ani, iar conform punctului 4 al contractului de subarendă, plata de subarendă și impozitului funciar trebuia să se achite în conformitate cu

contractul de arendă. Arendașul trebuia să achite suma totală a datoriei la arendă și, conform punctului 5 al contractului, impozitului funciar trebuia achitat până la 15 august a fiecărui an.

Comunică că, pârâții au încălcat prevederile punctelor 4 ale contractelor și nu a achitat în întregime plata de arendă pentru perioada anilor 2016-2019 așa cum prevăd contractele, deoarece nu dispunea la moment de resurse financiare, așa că s-au înțeles că datoria va fi achitată în fiecare lună a anului 2019. Totodată, în baza deciziei Consiliului comunal Țiganca din 12 iunie 2019, nr. 03/14-XXVI, a fost reeșalonată datoria pe anii 2016-2019.

Afirmă că, la 22 noiembrie 2021, pârâtului i-a fost expediat prin intermediul oficiului poștal o pretenție cu calculul dobânzii de întârziere, care a fost recepționată de pârât, fapt confirmat prin avizul poștal, însă până în ziua de astăzi nu au primit nici un răspuns și nu este achitată plata de arendă și impozitul funciar în întregime, pe perioada 2015-2021, doar suma de 21000 lei și 2223 lei impozit funciar a fost achitată la 24 ianuarie 2017. La 31 decembrie 2022 a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2022 la suma de 15958 lei când a participat la licitație datoria totală fiind de 93017 lei. La suma totală a datoriei a fost calculat, în baza art. 874 din Codul civil, dobânda de întârziere, care la 22 noiembrie 2021 constituia suma de 14064,58 lei, iar așa cum suma datoriei nu a fost achitată, la 31 decembrie 2021 a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2021 în sumă de 15958 lei. Astfel, datoria la plata de arendă constituia 108975 lei. De asemenea, a fost recalculată și suma dobânzii și, la 10 ianuarie 2022, constituia 15168 lei.

Notează că, la această sumă a datoriei a fost înaintată acțiunea la 12 ianuarie 2022, însă prin decizia Curții de Apel Cahul cauza fost restituită la o nouă examinare. Între timp arendașul Baltag Alic a achitat parțial plata de arendă, la 09 februarie 2023, la suma de 50000 lei, la 06 martie 2023 – suma de 30000 lei, iar la 30 mai 2023 a achitat 4800 lei. Total a fost achitată suma de 84800 lei. Deci, din suma datoriei la plata de arendă a rămas suma de 24175 lei.

În continuare, precizează că, deoarece la 31 decembrie 2022 a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2022 la suma de 15958 lei, la 31 decembrie 2023 a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2023 la suma de 15958 lei și la 31 decembrie 2024 a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2024 la suma de 15958 lei, suma datoriei la plata de arendă constituie suma de 72049 lei (24175+15958+15958+15958).

Adaugă că, termenul de arendă a terenului este stabilit pe 28 ani, iar pârâtul prelungeşte să-l folosească fără să achite arenda, având o întârziere de 5 ani, motiv din care consideră că contractul de arendă trebuie rezoluţionat (reziliat), cu încasarea plăţii de arendă şi dobânzii pe toată perioada de folosire a terenului, deoarece s-a încălcat prevederile punctului 4 şi punctului 5 ale contractului, respectiv conform prevederilor punctului 8 al contractului şi art. 1282 lit. c), art. 1288, art. 1296, art. 1298 Codul civil.

Subliniază că, Baltag Alic a înaintat o acțiune privind eliberarea parțială de plată a arendei pentru anii 2015-2019, însă prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 13 ianuarie 2023, acțiunea a fost respinsă și această hotărâre a fost menținută prin decizia Curții de Apel Cahul din 04 decembrie 2023.

Invocă prevederile art. 76 al Legii nr. 436-XV din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală, potrivit cărora terenurile se atribuie la categoria bunurilor din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale, deci pot fi date în administrare întreprinderilor municipale şi instituţiilor publice, concesionate, date în arendă ori locuţiune în condiţiile legii, de aceea a fost încheiat contract de arendă.

Explică că, prin acțiunile pârâților de neachitare în termen a plății de arendă, reclamanta este prejudiciată, deoarece comunitatea nu poate folosi aceste surse băneşti după destinație, iar pârâții ilegal se foloseşte de resursele financiare ale acesteia.

Solicită rezoluțiunea (rezilierea) Contractului nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a UAT din 07 aprilie 2015, încheiat între Primăria comunei Țiganca și Baltag Alic, și Contractului de subarendă din 03 martie 2018 a terenului ***** (la Contractul de arendă a terenului nr. 4/15, încheiat între Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX"), cu obligarea pârâților de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha nr. cadastral *****; încasarea din contul lui Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX" a datoriei în sumă de 72049 (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă) lei, ca plată pentru arenda terenului agricol, dobânda de întârziere la suma de 15168 (cincisprezece mii una sută șaizeci și opt) lei și cheltuielile de judecată.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

Reprezentantul reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, avocatul Josu Gheorghe, în ședință de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată, ulterior concretizată, pe motivele de fapt și de drept indicate, solicitând rezoluțiunea (rezilierea) Contractului nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a UAT din 07 aprilie 2015, încheiat între Primăria comunei Țiganca și Baltag Alic, și Contractului de subarendă din 03 martie 2018 a terenului ***** (la Contractul de arendă a terenului nr. 4/15, încheiat între Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX"), cu obligarea pârâților de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha nr. cadastral *****; încasarea din contul lui Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX" a datoriei în sumă de 72049 (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă) lei, ca plată pentru arenda terenului agricol, dobânda de întârziere la suma de 15168 (cincisprezece mii una sută șaizeci și opt) lei și cheltuielile de judecată.

Pârâtul Baltag Alic, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul desfășurări ședinței de judecată, în ședință de judecată nu s-a prezentat.

Reprezentantul pârâtului Baltag Alic, avocatul Procoavă Adrian, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul desfășurări ședinței de judecată, în ședință de judecată nu s-a prezentat, prin cerere, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d. 23, Vol. II)

Reprezentantul pârâtului S.R.L. „Ric-Biosalix", administratorul Baltag Petru, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul desfășurări ședinței de judecată, în ședință de judecată nu s-a prezentat, prin referința depusă la 17 noiembrie 2025, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 232-234, Vol. I)

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile reprezentantului reclamantei asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată prin prisma înscrisurilor atașate la acțiune, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

Prin prisma art. 6 CEDO și art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază

concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză, clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze că, judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

Instanța de judecată menționează că, art. 6 din Convenţia europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, adoptată la Roma la 4 noiembrie 1950, garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În conformitate cu art. 118 alin. alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Din textul art. 121 din Codul de procedură civilă, rezultă că, 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.

Din textul art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă, rezultă că, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Articolul 130 alin. alin. (1)-(3) din același cod reglementează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru 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.

În articolul 240 alin. alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă se oglindește că, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

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 ședința de judecată s-a constatat că, la data de 07 aprilie 2015, între Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, și Baltag Alic, a fost încheiat Contractul nr. 4/15 de arendă a terenurilor unității administrativ teritoriale, conform condițiilor căruia, punctul 1, arendatorul (Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir) transmite arendaşului (Baltag Alic) 26,0000 ha de pământ din proprietate publică a unității administrativ teritoriale, care se află extravilanul satului Ţiganca, raionul Cantemir, cu destinaţia agricolă pe un termen de 28 ani, conform procesului-verbal nr. 12/15 din 06 aprilie 2015 privind rezultatele licitaţiei. (f.d. 7, Vol. I)

Conform punctului 2 al contractului, pentru terenul arendat, arendaşul plăteşte plata de arendă conform Legii de arendă nr. 1403-XIV din 07 decembrie 2000, Monitorul Oficial, „Cu privire la modificarea Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului art. 10, alin. 10 şi arenda terenurilor aferent construcţiilor private conform calculelor. Plata = Pn x b x s x k : 621,05 x 57 x 26,0000 x 0,02 – 18407,92 lei. Preţul iniţial – 18407,92 lei. Preţul după participarea la licitaţie – 23050 lei. Plata de arendă rămâne fixă pe durata încheierii contractului de arendă.

Potrivit punctului 4 al contractului, pentru pământul arendat, arendaşul plăteşte plata de arendă până la data de 31 decembrie a fiecărui an, iar plata de arendă pentru anul 2015 se va efectua începând cu data de 06 aprilie 2015.

Conform punctului 5 al contractului, impozitul funciar se achită până la 15 august, conform politicii fiscale a anului bugetar adoptat de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea Bugetului de Stat.

Iar punctul 6 al contractului prevede că, contractul intră în vigoare la data semnării lui şi este valabil până la cererea în scris de întrerupere a contractului ori a modificării Legii în vigoare pe un termen de 28 ani, iar punctul 8 al contractului prevede că, temei pentru rezilierea contractului dat poate fi neachitarea de plată în termenii stabiliţi în punctele 4 şi 5.

La 26 iunie 2019, Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, și Baltag Alic au încheiat și semnat un Acord adițional la Contractul de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015, potrivit căruia, s-a modificat suprafaţa terenului cu numărul cadastral ***** din suprafaţa de 26,0000 ha în suprafața de 18,0000 ha, conform Deciziei nr. 03/16-XXVI din 12 iunie 2019 privind revizuirea Contractului de arendă nr. 4/15 din data de 07 aprilie 2015, numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 26,0000 ha, totodată, s-a modificat suma plăţii de arendă a terenului cu suprafaţa de 18,0000 ha, rămase în folosinţă, şi care constituie 15958,00 lei pentru fiecare an. (f.d. 8, Vol. I)

Concomitent, s-a stabilit că, pârâtul Baltag Alic nu a achitat în întregime plata de arendă pentru perioada anilor 2016-2019, unicele achitări fiind efectuată la data de 24 ianuarie 2017, când pârâtul a achitat suma de 21000 lei cu titlu de plată pentru arenda terenului și suma de 2223 lei cu titlu de impozit funciar. (f.d. 10, Vol. I)

Astfel că, prin Decizia Consiliului comunal Țiganca, raionul Cahul, nr. 03/14-XXVI din 12 iunie 2019, s-a decis permiterea prelungirii termenului de plată a restanţelor de arendă în perioada 2016-2019, în sumă de 71200 lei, a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 26,0000 ha, și s-a reeșalonat termenul de plată a restanţelor arendei după, cum urmează: 01

septembrie 2019 – 17800 lei, 01 octombrie 2019 – 17800 lei, 01 noiembrie 2019 – 17800 lei, 01 decembrie 2019 – 17800 lei. (f.d. 9, Vol. I)

Totuși, s-a constatat că, pârâtul Baltag Alic nu și-a onorat obligațiunile contractuale, astfel că, în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 22 noiembrie 2021, reclamanta Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a înaintat în adresa pârâtului Baltag Alic somație, prin care a solicitat achitarea datoriei de 93017 lei şi dobânzii de întârziere la suma de 14064,58 lei în beneficiul Primăriei Ţiganca, raionul Cantemir, în termen de 10 zile, în caz contrar, va fi înaintată acțiune în instanța de judecată prin care se va solicita încasarea datoriei, cheltuielilor judiciare şi rezilierea contractului de arendă, la somație fiind anexat calculul dobânzii. (f.d. 11-13, Vol. I)

Somația expediată de reclamanta Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a fost recepționată, la 10 decembrie 2021, de către pârâtul Baltag Alic, însă pârâtul a refuzat să satisfacă cerințele reclamantei și nu s-a expus în nici un fel asupra acestora. (f.d. 14, Vol. I)

La 12 ianuarie 2022, reprezentantul reclamantei, avocatul Josu Gheorghe, în interesele Primăriei comunei Țiganca, raionul Cantemir, a depus în Judecătoria Cahul, sediul Cantemir, cerere de chemare în judecată către Baltag Alic cu privire la rezoluțiunea contractului, încasarea datoriei la plata de arendă și a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, în cadrul procesului judiciar, la 17 ianuarie 2025, avocatul Josu Gheorghe a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând rezoluțiunea (rezilierea) Contractului nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a UAT din 07 aprilie 2015, încheiat între Primăria comunei Țiganca și Baltag Alic, și Contractului de subarendă din 03 martie 2018 a terenului ***** (la Contractul de arendă a terenului nr. 4/15, încheiat între Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX”), cu obligarea pârâților de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha nr. cadastral *****; încasarea din contul lui Baltag Alic și S.R.L. „RIC-BIOSALIX” a datoriei în sumă de 72049 (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă) lei, ca plată pentru arenda terenului agricol, dobânda de întârziere la suma de 15168 (cincisprezece mii una sută șaizeci și opt) lei și cheltuielile de judecată.

Deci, instanța de judecată conchide că reclamanta Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a inițiat în instanță o acțiune cu privire la executarea silită a unor obligații contractuale și repararea prejudiciului cauzat prin această neexecutare, precum și rezilierea contractului pentru neexecutarea clauzelor, în esență solicitând rezilierea contractului de arendă, contractului de subarendă, încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 6 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

În conformitatea cu art. 7 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)* prevede că, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. (3) De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a

legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale*, dacă legea nouă nu prevede altfel.*

În conformitate cu prevederile art. 512 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 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.

Conform art. 774 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 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.

Potrivit art. 514 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, 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. 776 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform dispozițiilor art. 572 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 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. (3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părţi, dacă art. 8 din Legea nr. 184 din 22 iulie 2016 cu privire la contractele de garanție financiară nu prevede altfel.

Potrivit art. 858 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 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. (3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părţi sub sancţiunea nulităţii absolute, dacă dispoziţiile art. 8 din Legea nr. 184/2016 cu privire la contractele de garanţie financiară nu prevăd altfel.

Potrivit art. 911-912 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, arenda este contractul încheiat între o parte proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care capitol nu prevede altfel. Contractul de arendă se încheie în scris.

Conform art. 1288 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019),* (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante. (3)

Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Iar conform art. 916 alin. (1)-(2) din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract. Elementele în funcţie de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosinţă a bunului pot fi: suprafaţa terenului, potenţialul de producţie, structura parcelară, relieful şi gradul posibilităţii de efectuare a mecanizării, posibilităţile de acces, distanţa faţă de locurile de depozitare, industrializare sau de comercializare, starea clădirilor, amenajărilor sau altor dotări, gradul de amortizare a tehnicii agricole arendate.

Potrivit art. 1300 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, (1) Plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unităţi băneşti, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părţile contractante, şi se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă.

În conformitate cu prevederile art. 921^6 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, (1) Pentru transmiterea terenurilor agricole în subarendă, arendașul este obligat să obțină încuviințarea arendatorului și să încheie un contract separat. În caz de nerespectare a acestei obligații, arendatorul are dreptul la rezoluțiunea arendei și restituirea posesiei terenurilor agricole de la arendaș sau, după caz, subarendaș. (2) Arendatorul va indica în încuviințarea sa terenurile agricole care pot fi date în subarendă, precum și termenul și scopul subarendei. (3) Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conține informații despre contractul de arendă și încuviințarea arendatorului în al cărei temei a fost încheiat contractul de subarendă. (4) Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendașul de răspunderea față de arendator. (5) Termenul subarendei terenurilor agricole nu poate depăși termenul contractului de arendă. (6) Subarenda de către subarendaș nu se admite.

Iar conform art. 1304 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, (1) Pentru transmiterea terenurilor agricole în subarendă, arendaşul este obligat să obţină încuviinţarea arendatorului şi să încheie un contract separat. În caz de nerespectare a acestei obligaţii, arendatorul are dreptul la rezoluţiunea arendei şi restituirea posesiei terenurilor agricole de la arendaş sau, după caz, subarendaş. (2) Arendatorul va indica în încuviinţarea sa terenurile agricole care pot fi date în subarendă, precum şi termenul şi scopul subarendei. (3) Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conţine informaţii despre contractul de arendă şi încuviinţarea arendatorului în al cărei temei a fost încheiat contractul de subarendă. (4) Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendaşul de răspunderea faţă de arendator. (5) Termenul subarendei terenurilor agricole nu poate depăşi termenul contractului de arendă. (6) Subarenda de către subarendaş nu se admite.

Clauza contractuală stabilită în punctul 2 al contractului litigios, indică că, pentru terenul arendat, arendaşul plăteşte plata de arendă conform Legii de arendă nr. 1403-XIV din 07 decembrie 2000, Monitorul Oficial, „Cu privire la modificarea Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului art. 10, alin. 10, şi arenda terenurilor aferent construcţiilor private conform calculelor. Plata = Pn x b x s x k : 621,05 x 57 x 26,0000 x 0,02 – 18407,92 lei. Preţul iniţial – 18407,92 lei. Preţul după participarea la licitaţie – 23050 lei. Plata de arendă rămâne fixă pe durata încheierii contractului de arendă.

Potrivit punctului 4 al contractului, pentru pământul arendat, arendaşul plăteşte plata de arendă până la data de 31 decembrie a fiecărui an, iar plata de arendă pentru anul 2015 se va efectua începând cu data de 06 aprilie 2015.

Prin Acordul adițional la Contractul de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015 s-a modificat suprafaţa terenului cu numărul cadastral ***** din suprafaţa de 26,0000 ha în suprafața de 18,0000 ha, conform Deciziei nr. 03/16-XXVI din 12 iunie 2019 privind revizuirea contractului de arendă nr. 4/15 din data de 07 aprilie 2015, numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 26,0000 ha, și s-a modificat suma plăţii de arendă a terenului cu suprafaţa de 18,0000 ha, rămase în folosinţă, şi care constituie 15958,00 lei pentru fiecare an.

Mai mult, la 03 martie 2018, Baltag Alic, în calitate de arendaș, și Baltag Petru, administratorul S.R.L. „Ric-Biosalix", în calitate de subarendaș, au încheiat Contractul de subarendă a terenului ***** (la contractul de arendă a terenurilor nr. 4/15) (f.d. 102-103, Vol. I). Astfel, potrivit punctului 1, arendașul a dat, iar subarendașul a primit terenul conform planului cadastral anexat nr. cadastral ***** cu suprafața de 26,0000 ha, iar potrivit punctului 3 – termenul de subarendă este de 25 de ani, de la 03 martie 2018 și până la 03 martie 2043.

Totodată, potrivit punctului 4, plata de subarendă și impozitul funciar pe terenurile subarendate sunt achitate în conformitate cu prevederile contractului de arendă, iar subpunctelor 1, 3-4, terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimțământul în scris al proprietarului și prin încheierea unui contract separat (art. 18 alin. (1) al Legii). Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendașul de răspunderea față de arendator (art. 18 alin. (4) al Legii). Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimțământul său care dintre terenuri pot fi date în subarendă, pe ce termen și în ce scop (art. 18 alin. (2) al Legii). Iar potrivit punctului 5, termenul contractului de subarendă nu poate depăși termenul contractului de arendă.

Instanța de judecată reține că, pârâtul Baltag Alic, la 24 ianuarie 2017, a achitat suma de 21000,00 (douăzeci și unu mii, 00) lei cu titlu de plată pentru arenda terenului și suma de 2223,00 (două mii două sute douăzeci și trei, 00) lei cu titlu de impozit funciar (f.d. 10, Vol. I).

Totodată, pârâtul Baltag Alic, la 22 noiembrie 2022, a achitat suma de 50000,00 (cincizeci mii, 00) lei în contul reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, destinația plății – arenda terenurilor cu destinație agricolă (f.d. 50, 114, 194, Vol. I).

În continuare, în perioada examinării cauzei civile, pârâtul Baltag Alic, la 02 martie 2023, a achitat suma de 30000,00 (treizeci mii, 00) lei (f.d. 110), iar la 30 mai 2023 – suma de 4800,00 (patru mii opt sute, 00) lei, în contul reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, pentru arenda terenurilor agricole (f.d. 127, 196, Vol. I).

Din perspectiva normelor legale citate mai sus, instanța conchide că cerința reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, cu privire la încasarea din contul pârâților Baltag Alic și S.R.L. „Ric-Biosalix" a sumei de 72049 (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă, 00) lei cu titlu de datorie rămasă, este întemeiată și urmează a fi admisă, cu dispunerea încasării din contul pârâților Baltag Alic și S.R.L. „Ric-Biosalix" în beneficiul reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a datoriei în mărime de 72049 (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă, 00) lei, acumulată în baza Contractului de arendă a terenurilor unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015.

În acest sens, instanța de judecată remarcă că, lucrările dosarului, așa cum au fost descrise mai sus, denotă în mod incontestabil instituirea unor raporturi juridice obligaționale de arendă între părțile litigante, conform cărora, Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, și-a asumat, la 07 aprilie 2015, obligația de a transmite în arendă, pe un termen de 28 ani, 26 ha de pământ din proprietate publică a unității administrativ teritoriale, care se află în extravilanul s. Țiganca, r.

Cantemir, cu destinaţia agricolă, numărul cadastral *****, ulterior, la 26 iunie 2019, suprafața a fost fiind modificată din 26 ha în 18 ha, iar Baltag Alic și-a asumat obligația de a primi în arendă terenul respectiv, dar și obligația de a achita plata pentru arendă.

În aceeași ordine de idei, și S.R.L. „Ric-Biosalix" și-a asumat, potrivit Contractului de subarendă a terenului ***** (la contractul de arendă a terenurilor nr. 4/15) plata de subarendă și impozitul funciar pe terenurile subarendate.

Cum atestă înscrisurile cauzei, Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, și-a executat cu diligență obligația de a transmite în arendă pârâtului, pe un termen de 28 ani, terenul care se află în extravilanul s. Țiganca, r. Cantemir, cu destinaţia agricolă, numărul cadastral *****, inițial suprafața de 26 ha, ulterior, suprafața de 18 ha, fapt confirmat prin Contractul de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015 și Acordul adițional din 26 iunie 2019 la Contractul de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015, pe când, pârâții nu și-a executat integral obligația de a achita plata pentru arendă în termen de până la 31 decembrie a fiecărui an.

Aceste circumstanțe denotă că, cerința înaintată de Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, cu privire la încasarea în mod solidar din contul pârâților Baltag Alic și S.R.L. „Ric-Biosalix" a sumei de 72049 (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă, 00) lei, cu titlu de plată pentru arenda terenului, este întemeiată și urmează a fi admisă.

Concomitent, se atestă că este întemeiată, urmând a fi admisă și cerința reclamantei privind încasarea dobânzii de întârziere, iar în susținerea acestei concluzii se impun a fi precizate următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 585 din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobândă, se plăteşte o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.

Conform art. 874 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, (1) În cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobândă, se plăteşte o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă conform alin. (2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată. (2) Rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă: a) pentru primul semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 ianuarie din anul respectiv; b) pentru al doilea semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 iulie din anul respectiv.

Articolul 619 alin. (1), (2) din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, statuează că, obligaţiilor pecuniare li se aplică dobânzi pe perioada întârzierii. Dobânda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art. 585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus. În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobânda este de 9% peste rata dobânzii prevăzută la art. 585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Nu este admisă proba unui prejudiciu mai redus.

Conform art. 942 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, (1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. (2) Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu

toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract.

Instanța subliniază că, dobânda de întârziere este plata pentru folosirea surselor financiare străine, iar creditorul poate pretinde prejudiciul efectiv, venitul ratat, clauza penală, inclusiv penalităţi de întârziere, cât şi dobânda de întârziere, calculată conform prevederilor legale dacă legea sau contractul nu prevede altă mărime a dobânzii.

Creditorul obligaţiei pecuniare nu trebuie să dovedească dauna cauzată prin întârzierea executării, deoarece stabilirea acestor daune se face anticipat, în baza legii, dacă o lege specială sau contractul părţilor nu prevăd altă mărime a dobânzii.

Pentru curgerea de drept a dobânzilor de întârziere se cer a fi îndeplinite următoarele condiţii: obligaţia debitorului să constea în plata unei sume de bani, obligaţia să fie lichidă şi exigibilă.

Obligaţia de plată a dobânzii de întârziere survine doar în cazul în care debitorul a fost pus în întârziere în conformitate cu legislaţia în vigoare – respectiv, neexecutarea somaţiei de plată a creditorului, iar neonorarea obligaţiei de plată a sumelor pretinse de creditor trebuie să fie realizată din culpă sau dol.

Analizând materialele dosarului în coraport cu normele legale citate, instanța consideră că este întemeiată și urmează a fi admisă și cerința reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, privind încasarea dobânzii legale în mărime de 15168,26 (cincisprezece mii una sută șaizeci și opt, 26) lei, dobânda respectivă fiind calculată conform dispozițiilor legale citate mai sus.

Se atestă că, prin cererea de chemare în judecată înaintată, Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a solicitat inclusiv și rezilierea Contractului de arendă a terenurilor unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015, și Contractului de subarendă a terenului ***** (la contractul de arendă a terenurilor nr. 4/15), susținând că, pârâții nu și-a executat cu diligență obligațiile contractuale asumate.

În acest sens, instanța reiterează că, conform art. 709 alin. (1) din Codul civil *(în redacția în vigoare până la 01 martie 2019)*, dacă una din părţi nu execută sau execută în mod necorespunzător o prestaţie scadentă decurgând dintr-un contract sinalagmatic, cealaltă parte poate, după expirarea fără rezultat a unui termen rezonabil pe care l-a stabilit pentru prestaţie sau remediere, să rezoluţioneze contractul dacă debitorul trebuia să-şi dea seama, în baza termenului de graţie, de iminenţa rezoluţiunii. În cazul în care nu a fost stabilit un termen sau termenul este necorespunzător de scurt, se consideră ca stabilit un termen rezonabil.

Potrivit art. 747 Cod civil (*în redacția de până la 01 martie 2019),* rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. La reziliere, art. 734, 735, 737, 741-746 se aplică în modul corespunzător.

Conform art. 748 din Codul civil (*în redacția de până la 01 martie 2019*), dacă motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligaţii contractuale, rezilierea este admisibilă numai la expirarea fără rezultat a unui termen de remediere (termen de graţie) sau după o somaţie rămasă fără efect. Dispoziţiile art. 709-711 se aplică în modul corespunzător. Contractele cu executare succesivă în timp pot fi reziliate de orice parte pentru motive întemeiate, fără respectarea unui termen de graţie sau de somaţie. Există motiv întemeiat atunci când, luându-se în considerare toate împrejurările cazului şi interesele ambelor părţi, nu se poate pretinde nici uneia dintre ele continuarea raporturilor contractuale până la expirarea termenului de graţie sau de somaţie. Cel

îndreptăţit poate rezilia contractul doar într-un termen rezonabil, după ce a cunoscut sau a trebuit să cunoască motivul rezilierii. Dacă, după reziliere, prestaţiile efectuate nu mai prezintă interes pentru cel îndreptăţit să rezilieze, el poate extinde rezilierea şi asupra acestor prestaţii. În cazul restituirii prestaţiilor efectuate, art. 731 şi 738 se aplică în modul corespunzător.

În conformitate cu art. 915 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.

Potrivit art. 916 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, (1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. (2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; c) ea este intenţionată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În conformitate cu articolul 917 din Codul civil *(în redacția în vigoare din 01 martie 2019)*, (1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. (2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data când notificarea produce efecte. (3) Dreptul la rezoluţiune pe temeiul dispoziţiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră.

Instanța subliniază că, prin Contractul de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015, Baltag Alic și-a asumat obligația să achite plata de arendă până la data de 31 decembrie a fiecărui an și să achite impozitul funciar până la 15 august, conform politicii fiscale a anului bugetar adoptat de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea Bugetului de Stat.

Se reține că, pentru ca declaraţia de reziliere a unui contract să producă efecte juridic este necesar să se întrunească următoarele condiţii: a) una din părţile contractului nu şi-a executat obligaţia contractuală; b) neexecutarea este esenţială; c) partea care declară contractul rezolvit şi-a executat obligaţiile care rezultă din contract sau se declară gata să execute contractul; d) debitorul obligaţiei neexecutate a fost pus în întârziere în condiţiile legii.

Cu referire la circumstanțele de fapt ale speței, instanța a constatat cu certitudine că, Baltag Alic nu și-a onorat obligațiile asumate prin contractul de arendă litigios, și anume, a admis încălcări la achitarea plății arendei, totodată acesta a fost pus în întârziere (f.d. 11, Vol. I).

Astfel, se constată că, cerința Primăriei comunei Țiganca, raionul Cantemir, cu privire la rezilierea Contractului de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015 este întemeiată și urmează a fi admisă, așa cum, prin înscrisurile atașate la dosar se confirmă cu certitudine că, Baltag Alic nu și-a executat cu diligență obligațiile asumate prin contract.

Subsecvent, este întemeiată și cerința privind rezilierea Contractului de subarendă a terenului ***** (la contractul de arendă a terenurilor nr. 4/15), încheiat între Baltag Alic și Baltag

Petru, administratorul S.R.L. „Ric-Biosalix”, la 03 martie 2018, cu obligarea lui Baltag Alic și a lui Baltag Petru, administratorul S.R.L. „Ric-Biosalix”, de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha, număr cadastral *****.

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă *(în redacția în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată*), cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 90 lit. d) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de transport şi de cazare suportate de părţi şi de alţi participanţi la proces în legătură cu prezentarea lor în instanţă.

Prin urmare, instanța de judecată consideră necesar de a încasa în mod solidar din contul pârâților Baltag Alic și S.R.L. „Ric-Biosalix” în beneficiul reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, cheltuielile de transport în sumă de 300,00 (trei sute, 00) lei (f.d. 48^1, Vol. I).

Potrivit art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

În conformitate cu prevederile art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Raportând prevederile legale menționate supra la circumstanțele de fapt constatate în baza materialului probator administrat, instanța de judecată reține că, în cadrul prezentului proces, reclamanta Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a fost reprezentată de avocatul Josu Gheorghe, împuternicit în baza mandatului ***** (f.d. 4, Vol. I) și mandatului ***** (f.d. 182, Vol. I), iar pentru serviciile prestate de avocat, reclamanta a achitat suma de 10000,00 (zece mii, 00) lei, conform Contractului de asistență juridică nr. 92 din 29 decembrie 2021 și extraselor din cont.

Pornind de la practica și jurisprudența dezvoltată de CtEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CtEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Astfel, având la bază criteriile de stabilire a cheltuielilor de asistență juridică, instanța de judecată va încasa în mod solidar din contul pârâților Baltag Alic și S.R.L. „Ric-Biosalix" în beneficiul reclamantei Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 10000,00 (zece mii, 00) lei, cuantum pe care instanța îl apreciază ca fiind real, necesar și rezonabil.

Potrivit art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Articolul 85 alin. (1) lit. i) din Codul de procedură civilă prevede că, de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc autorităţile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administraţiei publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor, finanţate de la bugetul de stat, precum şi autorităţile administraţiei publice locale – la înaintarea acţiunilor şi la contestarea hotărârilor instanţelor judecătoreşti, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.

În conformitate cu prevederile art. 83 din Codul de procedură civilă, (1) Taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. (2) În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023. (3) Se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvenţională, cererea de intervenţie principală, cererea vizând cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanţei judecătoreşti, cererea de declarare a insolvabilităţii, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătoreşti, precum şi alte cereri prevăzute la pct. 1 din anexa nr. 1 la Legea taxei de stat nr. 213/2023.

Luând în considerație faptul că reclamanta Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, a fost scutită, prin lege, de taxă de stat pentru examinarea litigiului, instanța de judecată consideră necesar de a încasa în mod solidar din contul pârâților Baltag Alic și S.R.L. „Ric-Biosalix" în beneficiul statului taxa de stat de la care a fost scutită reclamanta, în mărime de 3166,49 (trei mii una sută șasezeci și șase, 49) lei.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121-122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea înaintată de Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, este întemeiată și urmează a fi admisă.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Țiganca, r.Cantemir către Baltag Alic și SRL „Ric-Biosalix” privind rezilierea contractului de arendă, subarendă, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se reziliază contractul de arendă a terenurilor proprietate UAT nr. 4/15, încheiat la data de 07 aprilie 2015 între Primăria comunei Țiganca, r.Cantemir și Baltag Alic.(f.d.7)

Se reziliază contractul de subarendă a terenului, încheiat la data de 03 martie 2018 între Baltag Alic și Baltag Petru, administratorul SRL „Ric-Biosalix”, cu obligarea lui Baltag Alic și a lui Baltag Petru, administratorul SRL „Ric-Biosalix” de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha, număr cadastral *****.(f.d.102).

Se încasează în mod solidar de la Baltag Alic, IDNP ***** și SRL „Ric-Biosalix”, IDNO 1017603008389 în beneficiul Primăriei comunei Țiganca IDNO 1007601006047, cu sediul r.Cantemir, sat. Țiganca, suma de 72049,00 lei (șaptezeci și două mii patruzeci și nouă lei, 00 bani) cu titlu de datorie a plății pentru arenda terenului, suma de 15168,26 lei (cincisprezece mii una sută șaizeci și opt lei, 26 bani) cu titlu de dobândă de întârziere, suma de 10000,00 lei (zece mii, 00 bani) cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și suma de 300,00 lei (trei sute lei, 00 bani) cu titlu de cheltuieli pentru transport.

Se încasează în mod solidar de la Baltag Alic, IDNP ***** și SRL „Ric-Biosalix”, IDNO 1017603008389 în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 3166,49 lei (trei mii una sută șasezeci și șase lei, 49 bani) de la care reclamantul a fost scutit prin efectul Legii la depunerea cererii de chemare în judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei Cahul (sediul Central).

Președintele ședinței, judecător **Aliona Sârbu**