Dosarul nr.2ac-2/2026 I instanță
Nr. PIGD 2-25071090-05-2ac-03022026 judecător Brînza Andrei

judecătoria Cimișlia

D E C I Z I E

20 august 2026 **mun. Comrat**

Completul de judecată al Curţii de Apel Sud, sediul Comrat
În componența:
președintele ședinței, judecătorul Mironov Andrei
judecătorii Colev Grigori și Hudoba Valeri
grefier Satirova Marina
cu participarea:
în lipsa părților legal citate

examinând în ședință publică, în ordine de apel, apelul declarat de avocatul Tarlev Pavel în interesele Primăriei satului Sadaclia împotriva hotărârii judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Sadaclia împotriva G.Ț. ”Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

audiind raportul judecătorului Mironov Andrei asupra cauzei și esenței apelului, analizând materialele cauzei,

A C O N S T A T A T:

1. ***<u>Circumstanțele cauzei:</u>***

La data de 20 mai 2025, avocatul Tarlev Pavel a înaintat în instanța de judecată în interesele Primăriei sat. Sadaclia o cerere de chemare în judecată

împotriva G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată. (f.d.2-4)

În motivarea cererii de chemare în judecată, reprezentantul primăriei, avocatul Tarlev Pavel invocă că, la data de 19 august 2019, între Primăria Sadaclia, în calitate de Arendator și G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil”, în calitate de arendaș au fost încheiate Contractele de arendă a pământului nr. 890, 891 și 892.

Menționează că ulterior, la data de 04 noiembrie 2021, între Primăria Sadaclia, în calitate de Arendator și G.Ț. Baciu Vasile Gavriil, în calitate de Arendaș a fost încheiat Contractul de arendă a terenurilor nr. 57.

Indică că în rezultatul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria Sadaclia de către Inspectoratul Control Financiar de Stat, conform prescripției nr. 25-05/01-1473 din 19 septembrie 2024, au fost depistate abateri de la actele normative în vigoare: prevederile art. 10 alin. (5) și (6), pct. 1 și 2 din Nota Anexei la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului cu modificările și completările ulterioare; art. 1308 alin. (3) Cod civil nr. 1107/2002; art. 29 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală; art. 33 lit. e) și n) din Legea nr. 397/2003 privind finanțele publice locale și anume: pârâtul, în urma recalculelor efectuate (ajustarea tarifului, restanțe la achitare), are datorie față de bugetul local în sumă de 11197,22 lei pentru arenda terenurilor agricole.

De asemenea, invocă, că în scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiului, la data de 29 noiembrie 2024 reclamantul a înaintat pârâtului o înștiințare, prin care a solicitat achitarea datoriei menționate supra. Însă până în prezent, datoria în cauză nu a fost achitată.

Indică că încercările de a soluționa pe cale amiabilă litigiul apărut între părți, prin nenumăratele adresări, nu s-au soldat cu succes, până la moment pârâtul nu a achitat suma datoriei.

Consideră că pârâtul urmează a fi obligat pe cale judiciară la restituirea datoriei.

Reprezentantul reclamantului solicită admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul pârâtului G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil”, în beneficiul reclamantei Primăria Sadaclia, a datoriei în mărime de 11197,22 lei și restituirea cheltuielilor de asistență juridică suportate în prezentul proces.

2. ***<u>Soluția instanței de fond:</u>***

Prin hotărârea judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025, s-a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Primăriei sat. Sadaclia împotriva G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată. (f.d.57, 64-72)

3. <u>Solicitarea apelantului:</u>

La data de 16 octombrie 2025, reprezentantul apelantei Primăria Sadaclia, avocatul Tarlev Pavel nefiind de acord cu soluția instanței de fond, a declarat cerere de apel ***nemotivată***, iar la data de ***06 mai 2026,*** apel motivat împotriva hotărârii instanței de fond, prin care a solicitat: admiterea cererii de apel; casarea hotărârii judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025; emiterea unei noi decizii prin care acțiunea Primăriei sat. Sadaclia către G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată, să fie admisă integral. (f.d.62-63, 93-96)

În motivarea apelului s-a indicat că, nu sunt de acord cu hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025, prin care a fost respinsă acțiunea înaintată împotriva G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, considerând-o neîntemeiată în fapt și în drept, fiind adoptată cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, ceea ce a condus la soluționarea eronată a cauzei.

În susținerea poziției sale, reprezentantul apelantei a făcut referire la prevederile art. 774 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute, prestația putând consta în a da, a face sau a nu face.

Totodată, a invocat prevederile art. 776 din Codul civil, conform cărora obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii, precum și dispozițiile art. 858 alin. (1) din Codul civil, care stabilesc că temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

De asemenea, reprezentantul apelantei a invocat prevederile art. 1308 alin. (3) din Codul civil, potrivit cărora plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă, iar în cazul nerespectării acestor cerințe minime, plata de arendă se consideră egală cu cerința minimă stabilită de lege.

În continuare, a făcut referire la prevederile art. 10 alin. (5) și (6) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, potrivit cărora prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă și al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexa legii. În cazul în care nu au fost efectuate cercetări pedologice suplimentare, drept grad de fertilitate a lotului de pământ de pe lângă casă sau a lotului pomicol propus spre vânzare-cumpărare se consideră gradul mediu de fertilitate din unitatea administrativ-teritorială (întovărășirea pomicolă).

În același context, a invocat pct. 1 și 2 din anexa la Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997, potrivit cărora prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă se calculează în funcție de fertilitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul sau comuna respectivă ori, la cererea proprietarului, în funcție de fertilitatea solului stabilită pentru terenul respectiv. Totodată, prețul normativ al pământului pentru terenurile ocupate de bunuri industriale, de transport, de alte construcții, precum și pentru terenurile cu altă destinație decât cea agricolă se calculează în funcție de fertilitatea medie a solului stabilită pentru republică.

Reprezentantul apelantei a făcut referire și la prevederile art. 29 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, potrivit cărora primarul exercită funcția de administrator al bugetului local, asigurând gestionarea resurselor bugetare, administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări și efectuarea cheltuielilor conform alocațiilor bugetare aprobate, informând consiliul local despre situația existentă.

De asemenea, a invocat prevederile art. 33 lit. e) și n) din Legea nr. 397 din 16 octombrie 2003 privind finanțele publice locale, care stabilesc competențele și responsabilitățile autorităților executive în domeniul finanțelor publice locale, inclusiv contribuirea la încasarea veniturilor în buget conform prevederilor legale, gestionarea resurselor bugetare și administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări.

Cu referire la motivarea hotărârii contestate, reprezentantul apelantei a susținut că instanța de fond a reținut în mod eronat că, pentru modificarea cuantumului plății de arendă, între Primăria Sadaclia și G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” urma să fie încheiat un acord adițional, prin care ambele părți să accepte modificarea prevederilor contractului de arendă.

În opinia sa, această concluzie a instanței de fond contravine prevederilor art. 1308 alin. (3) din Codul civil, întrucât prețul arendei terenurilor proprietate publică se stabilește în conformitate cu legislația specială, iar Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 prevede ajustarea tarifelor pentru arenda terenurilor agricole în funcție de modificările prețului normativ al pământului, stabilit prin acte normative ulterioare.

Astfel, reprezentantul apelantei consideră că ajustarea cuantumului plății de arendă nu constituie o modificare convențională a contractului, care ar necesita exprimarea acordului ambelor părți contractante, ci reprezintă aplicarea obligatorie a unor norme legale imperative, care operează independent de voința părților și fără necesitatea încheierii unui acord adițional la contractul de arendă.

În acest sens, a susținut că instanța de fond a apreciat greșit efectele juridice ale recalculării plății de arendă, efectuate în temeiul prescripției emise de organul de control, întrucât normele legale invocate impun ajustarea cuantumului arendei în raport cu valoarea normativă actualizată a terenului.

Prin urmare, în opinia reprezentantului apelantei, refuzul instanței de fond de a recunoaște valabilitatea recalculării plății de arendă, pe motivul inexistenței unui acord adițional între părți, contravine caracterului imperativ al normelor legale care reglementează stabilirea plății pentru arenda terenurilor proprietate publică.

În consecință, reprezentantul apelantei a considerat că instanța de fond a interpretat și a aplicat eronat normele de drept material incidente raportului juridic litigios, condiționând recalcularea plății de arendă de încheierea unui acord adițional, deși, potrivit poziției sale, ajustarea acesteia rezultă direct din prevederile legislației în vigoare.

În susținerea temeiurilor de casare a hotărârii contestate, reprezentantul apelantei a invocat prevederile art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, potrivit cărora instanța de apel este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.

Totodată, a făcut referire la prevederile art. 386 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă, conform cărora hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate ori aplicate eronat, precum și la dispozițiile art. 387 lit. c) din același cod, potrivit cărora normele de drept material se consideră încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat eronat legea.

În concluzie, reprezentantul apelantei a susținut că hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025 este neîntemeiată și ilegală, fiind pronunțată ca

urmare a interpretării și aplicării eronate a normelor de drept material și procedural, circumstanțe care, în opinia sa, justifică casarea integrală a acesteia.

La data de 03 februarie 2026 dosarul a parvenit pentru examinarea la Curtea de Apel Sud. (f.d.77)

4. ***Termenul de declarare a apelului.***

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

Completul de judecată constată că, potrivit materialelor cauzei apelul a fost declarat în termenul legal prevăzut, or, la data de 06 octombrie 2025 judecătoria Cimișlia a pronunțat dispozitivul hotărârii, iar apelul nemotivat a fost declarat la data de 16 octombrie 2025 de avocatul Tarlev Pavel în interesele Primăriei sat. Sadaclia.

5. ***Argumentele părților:***

În ședința instanței de apel părțile în proces fiind legal citate despre data, ora și locul examinării cauzei, - nu s-au prezentat.

Reieșind din prevederile art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, unde se indică că *neprezentarea în şedinţă de judecată a apelantului sau intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului*, Completul de judecată a decis examinarea cauzei în lipsa părților legal citate și care nu s-au prezentat la proces.

6. ***Aprecierea instanței de apel:***

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea de apel și a materialelor din dosar, Completul de judecată concluzionează că apelul declarat urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii emise de instanța de fond, din următoarele motive.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe*.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicaţiile părţilor şi intervenienţilor, depoziţiile martorilor, concluziile expertului, consultaţiile şi explicaţiile specialistului, să ia cunoştinţă de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze*

înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanţelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în şedinţă de judecată.

***Potrivit art. 117 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă**, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.*

***Conform art. 118 alin. (1) și (3) Cod 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 sânt 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.*

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

***În conformitate cu prevederile art. 122 alin. (1)-(2) Cod de procedură civilă**, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

***Conform prevederilor art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă**, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

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

Conform art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.*

Subsecvent, Completul de judecată reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 Cod de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului 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 justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului judiciar, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate supra indicate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundamente temeinice și materialul probator administrat.

Completul de judecată verificând în raport cu prevederile art. 238-241 Cod de procedură civilă, legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi menținută, or, concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele cauzei, normele de drept material fiind aplicate corect.

Astfel, Completul de judecată reţine că, prima instanţă a constatat şi a elucidat pe deplin circumstanţele de fapt importante pentru soluţionarea cauzei, ***a aplicat corect*** normele de drept material şi a respectat normele de drept procedural la judecarea cauzei.

Subsecvent, instanța de apel reține, că la data de 19 august 2019, Primăria sat. Sadaclia, r-nul Basarabeasca în calitate de Arendator a încheiat cu G.Ț. „Baciu

Vasile Gavriil” în calitate de Arendaș, Contractul de arendă a pământului cu nr. 890 prin care arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul agricol „pășune” din blocul 1218320, cu suprafața de 0,50 ha (pentru amenajarea stupinei). (f.d.6-11)

Tot la data de 19 august 2019, Primăria sat. Sadaclia, r-nul Basarabeasca în calitate de Arendator a încheiat cu G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” în calitate de Arendaș, Contractul de arendă a pământului cu nr. 891 prin care arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul agricol „teren sub construcții private”, cu suprafața de 3,18 ha (sub construcții). (f.d.12-17)

La data de 19 august 2019, Primăria sat. Sadaclia, r-nul Basarabeasca în calitate de Arendator a încheiat cu G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” în calitate de Arendaș, încă un Contract de arendă a pământului cu nr. 892 prin care arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul agricol „teren arabil” (drumuri proiectate), cu suprafața de 4,25 ha (pentru producerea producției agricole). (f.d.18-23)

La data de 04 noiembrie 2021, între Primăria satului Sadaclia, în calitate de Arendator, și G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil”, în calitate de Arendaș, a fost încheiat și Contractul de arendă nr. 57, având ca obiect un teren arabil (teren de sub apă), cu suprafața de 16,7982 ha, pentru un termen de cinci ani. (f.d.29)

La data de 20 mai 2025, avocatul Tarlev Pavel a înaintat în instanța de judecată în interesele Primăriei sat. Sadaclia o cerere de chemare în judecată împotriva G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată. (f.d.2-4)

Prin hotărârea judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025, s-a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Primăriei sat. Sadaclia împotriva G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată. (f.d.57, 64-72)

La data de 16 octombrie 2025, reprezentantul apelantei Primăriei Sadaclia, avocatul Tarlev Pavel nefiind de acord cu soluția instanței de fond, a declarat cerere de apel nemotivată, iar la data de 06 mai 2026, apel motivat împotriva hotărârii instanței de fond, prin care a solicitat: admiterea cererii de apel; casarea hotărârii judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025; emiterea unei noi decizii prin care acțiunea Primăriei sat. Sadaclia către G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată, să fie admisă integral. (f.d.62-63, 93-96)

Din materialele cauzei, instanța de apel constată că raportul juridic litigios dedus judecății este determinat de pretenția Primăriei satului Sadaclia privind

încasarea de la G.Ț. «Baciu Vasile Gavriil» a sumei de 11197,22 lei, pretinsă cu titlu de datorie rezultată din recalcularea plății de arendă pentru terenurile transmise în folosință în baza contractelor încheiate între părți, ca urmare a ajustării tarifelor utilizate la determinarea prețului normativ al pământului și a constatărilor efectuate de organul de control financiar.

Astfel, Completul reține că, obiectul examinării îl constituie nu existența raporturilor contractuale de arendă, care rezultă din înscrisurile administrate, ci temeinicia majorării obligațiilor pecuniare ale arendașului, existența unui temei legal sau contractual pentru recalcularea plății de arendă și caracterul justificat al sumei solicitate spre încasare.

Examinând circumstanțele cauzei în raport cu pretențiile formulate și argumentele invocate în cererea de apel, Completul de judecată constată că prima instanță a soluționat corect litigiul, întrucât apelantul (sau reprezentantul acestuia) nu a demonstrat existența unei obligații pecuniare suplimentare în sarcina intimatului (pârâtului), în cuantumul pretins, care să rezulte din prevederile contractelor de arendă sau din aplicarea directă a normelor legale invocate.

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

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

În conformitate cu prevederile art. 858 alin. (1) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existența unei obligații*.

Din interpretarea coroborată a acestor dispoziții legale rezultă că dreptul creditorului de a solicita executarea silită a unei prestații pecuniare presupune existența unei obligații juridice determinate, al cărei temei și cuantum ***trebuie să rezulte din raportul obligațional dintre părți sau dintr-o dispoziție legală aplicabilă acestuia***.

La caz, instanța de apel reține că, existența contractelor de arendă cu nr. 890, nr. 891 și nr. 892 din 19 august 2019, precum și nr. 57 din 04 noiembrie 2021, încheiate între Primăria satului Sadaclia și G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil”, confirmă raporturile juridice contractuale dintre părți, precum și obligația arendașului de a achita plata pentru folosința terenurilor în condițiile stabilite prin contract și prin legislația aplicabilă.

Cu toate acestea, Completul de judecată menționează că, existența raportului contractual nu constituie dovada temeiniciei oricărei sume suplimentare pretinse de arendator. În cazul în care acesta solicită încasarea unor diferențe rezultate din recalcularea plății de arendă, îi revine obligația de a demonstra atât temeiul juridic al recalculării, cât și modalitatea concretă de determinare a cuantumului datoriei.

Analizând argumentul reprezentantului apelantei referitor la faptul că aplicarea obligatorie a normelor legale imperative nu necesită încheierea unui acord adițional privind cuantumul plății de arendă, Completul de judecată constată că această chestiune trebuie examinată prin prisma raportului dintre libertatea contractuală și caracterul imperativ al dispozițiilor legale care stabilesc cuantumul minim al plății pentru arenda terenurilor agricole proprietate publică.

În acest sens, împrejurarea că între părți nu a fost încheiat un acord adițional nu exclude, prin ea însăși, aplicarea unei dispoziții legale imperative care stabilește un cuantum minim obligatoriu al plății de arendă. Or, potrivit art. 1308 alin. (3) Cod civil (*în vigoare până la data de 01.04.2025*), în cazul nerespectării cerințelor minime stabilite de lege, plata de arendă se consideră egală cu minimul legal, fără ca acest efect să fie condiționat de exprimarea unui nou acord de voință al părților contractante.

Cu toate acestea, pentru a beneficia de efectele juridice ale normei respective, apelanta urma să demonstreze că terenurile care formează obiectul contractelor litigioase intră în domeniul de aplicare al dispoziției invocate, că plățile contractuale, la data încheierii contractelor, au fost inferioare cuantumului minim stabilit de lege și că suma pretinsă reprezintă diferența efectiv datorată pentru perioadele în care aceste condiții au fost întrunite.

Prin urmare, chiar dacă lipsa acordului adițional nu poate constitui un impediment absolut pentru aplicarea normelor imperative privind plata minimă de arendă, această împrejurare nu determină, în mod automat, temeinicia pretențiilor reclamantei/apelantei.

Subsecvent, Completul de judecată conchide că, soluția de respingere a acțiunii este corect bazată pe următoarele argumente: *„ În lipsa unui acord adiţional semnat, instanţa nu poate constata modificarea validă a obligaţiei de plată; ... reclamantul nu a dovedit că a iniţiat procedura legală de ajustare a cuantumului arendei, în condiţiile contractuale (Capitolul VI pct. 11) şi legale; În lipsa unei modificări valabile, instanţa nu poate impune pârâtului o obligaţie financiară suplimentară; Reclamantul nu a administrat probe care să confirme că*

pârâtul ar fi săvârşit o încălcare a obligaţiilor contractuale ori că ar fi suferit un prejudiciu cert, imputabil unei neexecutări culpabile din partea acestuia”.

Referitor la argumentul apelantei potrivit căruia instanța de fond ar fi interpretat eronat prevederile art. 1308 alin. (3) Cod civil, condiționând ajustarea cuantumului plății de arendă de încheierea unui acord adițional, Completul de judecată apreciază că această alegație nu justifică admiterea apelului.

Or, norma legală invocată de reprezentantul apelantei reglementează cuantumul minim al plății anuale pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, stabilind că acesta constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă, iar în cazul nerespectării cerinței minime, plata de arendă se consideră egală cu minimul stabilit de lege.

Prin urmare, caracterul imperativ al acestei dispoziții nu poate fi contestat, iar părțile unui contract de arendă nu pot stabili, cu încălcarea legii, o plată inferioară limitei minime obligatorii.

Cu toate acestea, dispoziția legală menționată nu poate fi interpretată în sensul că orice modificare a tarifelor utilizate la calcularea prețului normativ al pământului determină, în toate cazurile, majorarea automată a plății de arendă convenite de părți, independent de cuantumul acesteia și de condițiile contractuale aplicabile.

În acest sens, Completul reține că, urmează a se face distincție între obligația legală de respectare a cuantumului minim al arendei și posibilitatea modificării cuantumului concret al prestației contractuale. Prima rezultă direct din lege și este obligatorie pentru părți, în timp ce cea de-a doua presupune verificarea clauzelor contractuale și a existenței unei dispoziții legale care să impună modificarea plății în condițiile concrete ale raportului juridic.

Astfel, pentru a demonstra că recalcularea efectuată este obligatorie pentru intimat, apelanta urma să stabilească dacă plata prevăzută în contractele de arendă a devenit inferioară minimului legal, dacă respectivele contracte conțin clauze privind ajustarea plății în funcție de modificarea prețului normativ al pământului sau dacă o dispoziție legală specială impune aplicarea directă a noului cuantum.

Completul conchide că, simpla invocare a art. 1308 alin. (3) Cod civil, fără demonstrarea modului în care această normă determină obligația concretă de plată a sumei solicitate, nu este suficientă pentru a constata existența datoriei.

În consecință, instanța de apel atestă că, argumentul reprezentantului apelantei potrivit căruia recalcularea plății de arendă ar opera automat, fără necesitatea

încheierii unui acord adițional, nu poate fi acceptat în formularea sa generală, deoarece confundă efectul obligatoriu al cuantumului minim stabilit de lege cu dreptul arendatorului de a majora unilateral orice plată contractuală.

În măsura în care legea impune aplicarea unui cuantum minim superior celui convenit inițial prin contract de către părți, respectarea acestuia nu depinde de acordul ulterior al arendașului. Însă această împrejurare nu exonerează Primăria sat. Sadaclia de obligația de a demonstra că, în raport cu fiecare contract și cu perioada pentru care pretinde diferențele, sunt întrunite condițiile aplicării normei imperative.

Prin urmare, Completul conchide că, susținerea reprezentantului Primăriei sat. Sadaclia referitoare la caracterul obligatoriu al minimului legal, nu conduce la concluzia că suma de 11197,22 lei este datorată de intimatul G.Ț „Baciu Vasile Gavriil", or Prescripția Inspectoratului Control Financiar de Stat din 19.09.2024 nu constituie, prin sine, un temei legal pentru încasarea sumei indicate, în lipsa temeiurilor legale și voinței exprese a părților contractuale privind asumarea anumitor drepturi și obligații.

Cu referire la prevederile art. 10 alin. (5) și (6) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum și la dispozițiile anexei acestei legi, invocate în cererea de apel, Completul de judecată constată că acestea reglementează modalitatea de determinare a prețului normativ al terenurilor, în funcție de criteriile stabilite de legiuitor.

Respectiv, normele menționate pot constitui temei pentru determinarea valorii normative a terenului, însă nu substituie necesitatea stabilirii obligației contractuale concrete și a cuantumului diferenței de plată pretinse.

Or, pentru admiterea acțiunii nu este suficientă indicarea normelor care reglementează calcularea prețului normativ al pământului, fiind necesară demonstrarea legăturii dintre valoarea astfel determinată, cuantumul plății de arendă datorate potrivit legii și contractului, precum și suma efectiv pretinsă de la arendaș.

În lipsa unei asemenea demonstrații, instanța de apel nu poate prezuma că diferența calculată unilateral de arendator reprezintă o datorie certă a intimatului.

Referitor la argumentul apelantei potrivit căruia recalcularea plății de arendă a fost efectuată în temeiul prescripției nr. 25-05/01-1473 din 19 septembrie 2024, emisă în urma inspectării financiare tematice, Completul de judecată constată că acest argument nu poate determina o altă soluție asupra fondului cauzei.

Deși prescripția organului de control financiar constituie un înscris relevant pentru stabilirea circumstanțelor care au determinat autoritatea publică locală să procedeze la recalcularea plăților de arendă, totuși, constatările organului de control nu echivalează cu stabilirea, printr-un contract/acord încheiat între părți, a unei obligații civile suplimentare în sarcina intimatului.

Actul respectiv trebuie apreciat în coroborare cu contractele de arendă, cu dispozițiile legale aplicabile și cu celelalte probe administrate, instanței revenindu-i competența de a verifica dacă suma pretinsă rezultă efectiv din raporturile juridice dintre părți.

În acest context, Completul de judecată susține că, obligația autorității publice locale de a remedia eventualele abateri constatate în administrarea patrimoniului public nu se confundă cu existența dreptului de a încasa de la un cocontractant orice sumă rezultată din recalculările efectuate în urma controlului financiar.

Dreptul de creanță al arendatorului trebuie să aibă un temei juridic propriu, iar existența și întinderea acestuia urmează a fi demonstrate în cadrul procesului civil.

Subsecvent, Completul de judecată respinge și susținerile apelantei întemeiate pe prevederile art. 29 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și art. 33 lit. e) și n) din Legea nr. 397 din 16 octombrie 2003 privind finanțele publice locale.

Or, dispozițiile respective stabilesc atribuțiile autorităților administrației publice locale în domeniul administrării patrimoniului public, gestionării resurselor bugetare și încasării veniturilor bugetare, însă nu instituie, prin ele însele, obligații pecuniare suplimentare în sarcina persoanelor care au încheiat contracte cu autoritatea publică.

Competența primăriei de a administra patrimoniul public și de a urmări încasarea veniturilor bugetare trebuie exercitată în limitele legii și cu respectarea raporturilor juridice existente.

Prin urmare, obligația autorității publice de a asigura încasarea veniturilor bugetare nu poate constitui un temei autonom pentru majorarea retroactivă a plății de arendă, în absența demonstrării condițiilor legale sau contractuale care justifică o asemenea majorare.

Sub aspect probator, Completul de judecată reiterează că, potrivit art. 118 alin. (1) 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.

Întrucât Primăria satului Sadaclia a solicitat încasarea unei datorii rezultate din recalcularea plății de arendă, acesteia îi revenea sarcina de a demonstra existența obligației suplimentare, temeiul juridic al recalculării și corectitudinea cuantumului pretins.

Or, instanța nu poate dispune încasarea unei sume de bani exclusiv în baza afirmației creditorului că aceasta reprezintă o datorie, fără a verifica dacă suma respectivă corespunde obligației efectiv asumate de debitor sau impuse acestuia prin lege.

În consecință, Completul de judecată apreciază că argumentele invocate în cererea de apel nu demonstrează caracterul eronat al soluției primei instanțe, întrucât apelanta nu a stabilit că normele legale invocate impun, în circumstanțele concrete ale cauzei, încasarea de la intimat a sumei de 11197,22 lei.

De altfel, dezacordul apelantei cu interpretarea dată de prima instanță dispozițiilor legale referitoare la modificarea plății de arendă nu constituie, prin el însuși, un temei de casare a hotărârii, în lipsa demonstrării unei erori de drept care să fi influențat soluția adoptată.

În acest sens, chiar dacă problema necesității încheierii unui acord adițional trebuie examinată în raport cu caracterul imperativ al normelor privind plata minimă de arendă, împrejurarea respectivă nu este suficientă pentru admiterea pretențiilor reclamantei, atât timp cât existența și cuantumul obligației suplimentare nu sunt demonstrate.

Prin urmare, concluzia primei instanțe privind netemeinicia acțiunii urmează a fi menținută, deoarece apelanta nu a justificat, în condițiile legii, dreptul de a încasa de la intimat suma suplimentară solicitată.

Corespunzător, instanța de apel nu a depistat temeiuri de casare a hotărârii primei instanțe, concluzionând că susținerile reprezentantului apelantului exprimă dezacordul față de soluția primei instanțe, fără a demonstra existența vreunei erori de fapt sau de drept care ar justifica modificarea ori casarea acesteia.

La caz, Completul de judecată menționează, că în cadrul hotărârii CtEDO *Van de Hurk către Țările de Jos*, din 19 aprilie 1994, înalta Curte a statuat că, *motivarea hotărârii nu atestă obligația instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat*. Instanţele trebuie să răspundă la argumentele esenţiale ale părţilor, dar măsura în care se aplică această obligaţie poate varia în funcţie de natura hotărârii şi, prin urmare, trebuia apreciată în baza circumstanțelor cauzei, (a se vedea cauza *Hiro Balani contra Spaniei,* din 09 decembrie 1994, pct. 27).

În urma celor descrise mai sus, este notabil faptul că nici una dintre circumstanțele precizate de legiuitor la art. 386-388 Cod de procedură civilă, care ar putea justifica casarea de către instanța de apel a hotărârii primei instanțe, nu au fost demonstrate de către apelant sau reprezentantul acestuia și astfel, nu există temeiuri care ar sta la baza admiterii apelului înaintat.

În condițiile expuse supra, Completul de judecată reiterează, că prima instanţă corect a determinat și a apreciat circumstanțele cauzei, astfel că soluția adoptată, de respingere ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată, corespunde normelor legale în vigoare.

Subsecvent, luându-se în considerație că instanța de fond a constatat și a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, a aplicat corect normele de drept material și normele de drept procedural și ca rezultat a emis o hotărâre întemeiată şi legală, și deoarece motivele invocate de avocatul Tarlev Pavel în interesele Primăriei satului Sadaclia sunt neîntemeiate, Completul de judecată ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine fără modificări hotărârea judecătoriei Cimișlia emisă la 06 octombrie 2025.

În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. art. 389-390, 394, 434 Cod de procedură civilă al RM, Completul de judecată

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de avocatul Tarlev Pavel în interesele Primăriei satului Sadaclia.

Se menține hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 06 octombrie 2025, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Sadaclia împotriva G.Ț. „Baciu Vasile Gavriil” cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni din momentul comunicării deciziei integrale.

Preşedintele ședinței,
Judecător: Judecător: Judecător:

MIRONOV Andrei COLEV Grigori HUDOBA Valeri