Prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul central (judecător Lucia Grădinari)
Dosarul nr.2a-276/22 (nr. 2-19011518-03-2a-17032022)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

23 septembrie 2025 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier: Nadejda Macovei

examinând în ședință judiciară publică, cererea de apel declarată de Zingan Ala prin intermediul avocatului Iuri Frecăuțanu împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul central din 04 ianuarie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Zingan Ala către SRL „Tavis-Prof" și Climauțan Gheorghe, privind rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate și încasarea plății de arendă,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La data de 18.01.2019 reclamanta Zingan Ala a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Tavis-Prof" privind constatarea faptului de subrogare în drepturi de arendator, rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate.

În motivare a invocat că, la 21.03.20218 reclamanta în calitate de cumpărător și Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de vânzător au încheiat contractele de vânzare-cumpărare nr. 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480 ale terenurilor cu destinație agricolă, cu suprafața de 148 036,3 ha, care au fost înregistrate la OCT Drochia la 28.03.2018.

Astfel, a indicat că, din 28.03.2018 este subrogată în drepturi și a devenit arendator la terenurile cu destinație agricolă, conform anexei, care anterior au fost transmise în arendă de către fostul proprietar Climauțan Gheorghe (fostul arendator, care le-a înstrăinat lui Savvelii Russu și Victoria Russu, de la care ea a procurat) societății „Tavis-Prof" SRL, fondată și administrată de către Climauțan Tatiana.

În acest sens, a susținut că, a fost întocmit un proiect de acord privind realizarea drepturilor de proprietar și arendator, modul de încetare a contractelor de arendă, precum și modalitatea de predare primire a terenurilor. Contrar înțelegerilor agreate, nici Clumauțan Gheorghe, nici „Tavis-Prof" SRL nu au respectat condițiile proiectului de

acord, astfel lăsând fără continuitate juridică relațiile contractuale, eschivându-se sub diferite forme de la o comunicare eficientă.

A menționat că, au încercat amiabil să rezolve situația apărută, expediind notificări, dar acestea nu au fost recepționate.

Astfel la 21.11.2017, între SRL „Tavis-Prof" și SRL „Unichi Grup" a fost semnat contractul de societate civilă nr.4. Consideră reclamanta că, contractul nominalizat este un contract de subarendă camuflat, deoarece semnarea contractului nu a fost însoțită de consimțământul proprietarului la acel moment Russu Savvelii, precum și nu s-a solicitat consimțământul proprietarului actual, indicând că, durata acestui contract de subarendă camuflat este mai mare decât termenul contractelor de arendă propriu zise.

A solicitat constatarea faptului de subrogare în drepturi de arendator, rezilierea contractelor de arendă în temeiul prevăzut de art.14 al.3 lit.f) din Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate.

La data de 29.07.2019, reprezentantul reclamantei Zingan Ala, avocatul Grosu Stanislav a depus cerere de renunțare parțială la acțiune și anume, dat fiind faptul că, SRL „Tavis-Prof" a recunoscut faptul subrogării în drepturi, reclamanta a renunțat la pretenția formulată cu referire la constatarea faptului de subrogare în drepturile de arendator.

Totodată a fost depusă cerere de majorare a cuantumului acțiunii, prin care a solicitat admiterea cererii, încasarea de la SRL „Tavis-Prof" în beneficiul lui Zingan Ala a sumei de 370 000,00 lei cu titlu de plată de arendă, a sumei de 11 000 lei cu titlu de taxă de stat.

Prin încheierea din 04.10.2019 s-a încetat procesul în latura pretenției ce ține de constatarea faptului de subrogare în drepturi de arendator.

La 22.06.2021 reclamanta a înaintat cerere suplimentară privind concretizarea pretențiilor din acțiune, solicitând admiterea cererii, rezilierea contractelor de arendă nr. 1 din 14.07.2016, înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, contract fără număr din 20.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, contractul de arendă nr. 8 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 07.09.2016, contractul de arendă nr. 11 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 18.09.2016, contractul de arendă nr. 1 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 21.09.2016, contractul de arendă nr.7 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 03.10.2016, încasarea sumei de 370 000 lei cu titlu de plata de arendă și 11 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul central din 04 ianuarie 2022 s-au admis parțial cererea lui Zingan Ala către SRL „Tavis-Prof" privind rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate și cererea suplimentară de concretizare a lui Zingan Ala către SRL „Tavis-Prof", Climauțan Gheorghe privind rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate, încasarea plății de arendă.

- s-a încasat de la SRL „Tavis-Prof” în beneficiul lui Zingan Ala plata de arendă în sumă de 20 000,00 (douăzeci mii) lei pentru terenurile agricole cu nr. cadastral: *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în s.*****. În rest cerințele s-au respins ca neîntemeiate.

- s-a încasat de la SRL „Tavis-Prof” în beneficiul lui Zingan Ala cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții în sumă de 600,00 (șase sute) lei.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 03 februarie 2022, avocatul Iuri Frecăuțanu în interesele lui Zingan Ala a contestat hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul central din 04 ianuarie 2022 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelantului Zingan Ala, avocatul Frecăuțanu Iuri a reiterat motivele de fapt și de drept ce au fost invocate în cererea de chemare în judecată și în cererile de renunțare parțială la acțiune și de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune.

Suplimentar, a menționat că, că potrivit contractului de arendă din 20.07.2016 încheiat între Climăuţan Gheorghe (fostul proprietar) şi SRL „Tavis-Prof”, înregistrat la Primăria satului ***** cu nr. 58 pentru exploatarea terenului, arendașul achită arendatorului o plată anuală de 2500 lei, nu mai târziu de 30 ianuarie a fiecărui an, fapt ce nu a fost realizat. La fel, indică apelantul că, potrivit contractului de arendă din 14.07.2016 încheiat între Climăuţan Gheorghe (fostul proprietar) şi SRL „Tavis-Prof”, înregistrat la Primăria ***** cu nr. 38 pentru exploatarea terenului, arendașul achită arendatorului o plată anuală de 2500 lei, nu mai târziu de 30 ianuarie a fiecărui an, fapt ce nu a fost realizat.

Prin urmare, consideră că, instanța de fond nu a avut temei să respingă încasarea plății de arendă, deoarece în originalele contractelor de arendă este indicată plata de arendă anuală în mărime de 2500 lei. Iar în confirmarea faptului că, în originalele contractelor de arendă este indicată plata de arendă anuală în mărime de 2500 lei, s-a înaintat demers de reclamare a probelor. Or, relevă că, la demersul reprezentantului apelantei Zingan Ala, prin încheierea instanței de judecată s-a obligat partea pârâtă să prezinte contractele de arendă, însă încheierea instanței nu a fost posibil de executat, fapt ce a dat temei de aplicare a prevederilor art. 139 alin. (5) Cod de procedură civilă.

Referitor la pretenția de reziliere, apelantul menționează că, SRL „Tavis-Prof” nu a fost în drept să nu achite reclamantei Zingan Ala plata arendei pentru anul 2018, or, devenind proprietar a terenurilor agricole a fost subrogată în drepturi şi obligații de arendator, fapt prevăzut expres de art. 4 alin. (3) a Legii privind arenda în agricultură şi art. 900 în coroborare cu art. 911 alin. (3) Cod civil în vigoare până la 01.03.2019 care se aplică speței.

Aşadar, consideră apelantul că, temei de reziliere a contractelor de arendă constituie şi transmiterea în subarendă a terenurilor agricole anume SRL „Unchi Grup” fără consimțământul proprietarului, în baza contractului de societate civilă nr. 4 din 21.11.2017. Or, reiterează că, s-a cerut rezilierea unui contract cu executarea succesivă pentru motivul neachitării plății de arendă şi transmiterea în subarendă a terenurilor agricole.

Totodată, mai menționează că, sintagma *„rezilierea operează numai pentru viitor”* reprezintă desființarea contractului ca urmare a sancțiunii juridice ce intervine pentru neexecutare şi operează din momentul acțiunilor de neexecutare a obligațiilor contractuale, în speța dată din momentul neachitării plății de arendă şi semnarea contractului prin care terenurile au fost transmise în posesia şi folosința altei persoane.

Deci, consideră incorectă interpretarea instanței de fond că, nu poate dispune rezilierea contractelor la care a încetat termenul, or, la data înaintării acțiunii termenul de arendă nu era încetat.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, avocatul Frecăuțanu Iuri, reprezentând interesele lui Zingan Ala a solicitat admiterea apelului cu casarea parțială a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

Apelanta Zingan Ala, intimații SRL „Tavis-Prof” și Climauțan Gheorghe în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, procedura de citare legală fiind respectată.

În temeiul art.379 alin.(2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa părților, care nu s-au prezentat.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul Civil consideră necesar de a respinge apelul declarat de Zingan Ala prin intermediul avocatului Iuri Frecăuțanu din considerentele ce succed.

Potrivit prevederilor art. 385 lit.a) CPC, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.*

Conform art.362 alin.(1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 04 ianuarie 2022, astfel, apelul din 03 februarie 2022 a fost declarat în termen.

În conformitate cu prevederile art.121 CPC, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Prevederile art.239 CPC stipulează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.*

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.*

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

Conform art.373 CPC, *(1) instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.*

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

Instanța de apel menționează că, art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Articolul 5 alin.(1) CPC declară că, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.*

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că, prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018, Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător” și Zingan Ala în calitate de „cumpărător”, „vânzătorul” au vândut, iar „cumpărătorul” a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7099 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7096 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de

0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7099 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6999 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0732 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0661 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1337 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0679 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0679 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1049 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2059 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0402 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0414 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0552 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1259 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8199 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9527 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9496 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,0998 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0744 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0582 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8199 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8249 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,42 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7048 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0698 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8699 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,2799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7899 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,8799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7497 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7497 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9527 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9496 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,0998 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0744 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0582 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8199 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8249 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,42 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de

0,7048 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0698 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,2799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,8799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7497 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7498 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018.(f.d.10-25, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.480 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător" și Zingan Ala în calitate de „cumpărător", „vânzătorul" au vândut, iar „cumpărătorul" a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6158 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2504 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2346 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0918 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0918 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1281 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2455 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0919 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0919 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0465 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2062 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1049 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1049 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,4885 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,3495 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,3499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0682 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,4449 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0508 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0508 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,8529 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7501 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, în total terenuri agricole 19,7098 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.26-36, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr. 480 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător" și Zingan Ala în calitate de „cumpărător", „vânzătorul" au vândut, iar „cumpărătorul" a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8358 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,076 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0754 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,772 ha, în total terenuri agricole 1,7592 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.37-42, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018, nr.468 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător" și Zingan Ala în calitate de „cumpărător", „vânzătorul" au vândut, iar „cumpărătorul" a cumpărat terenurile agricole situate în s. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3675 ha, înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.43-47, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.460 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător” și Zingan Ala în calitate de „cumpărător”, „vânzătorul” au vândut, iar „cumpărătorul” a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9 ha, înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.48-52, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.466 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător” și Zingan Ala în calitate de „cumpărător”, „vânzătorul” a vândut, iar „cumpărătorul” a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,13 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,5536 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9522 ha, în total terenuri agricole 1,6358 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.53-58, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.470 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător” și Zingan Ala în calitate de „cumpărător”, „vânzătorul” au vândut, iar „cumpărătorul” a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,28 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,05 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,27 ha, în total terenuri agricole 0,9 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.59-65, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.478 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător” și Zingan Ala în calitate de „cumpărător”, „vânzătorul” au vândut, iar „cumpărătorul” a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,9872 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7202 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0561 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,4319 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8061 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0533 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,0196 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0836 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,3264 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5019 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7403 ha, în total terenuri agricole 14,7266 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.66-72, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.464 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător” și Zingan Ala în calitate de „cumpărător”, „vânzătorul” au vândut, iar „cumpărătorul” a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6605 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,1475 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 3,1694 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,3024 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,7323 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6913 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6529 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2524 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2515 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2515 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,3805 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,1814

ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,5875 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,3767 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,54 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5858 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,1983 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,5727 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,4282 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,4762 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,93 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,3064 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1139 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1148 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1147 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1146 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1143 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1145 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,115 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1142 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6492 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6496 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1136 ha, în total terenuri agricole 42,3749 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.73-86, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.476 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător" și Zingan Ala în calitate de „cumpărător", „vânzătorul" au vândut, iar „cumpărătorul" a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,084 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9290 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8655 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,4988 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2688 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,071 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5085 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,935 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0842 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8879 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0716 ha, în total terenuri agricole 10,2052 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.87-94, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor din 21.03.2018 nr.474 Savvelii Russu și Victoria Russu, în calitate de „vânzător" și Zingan Ala în calitate de „cumpărător", „vânzătorul" au vândut, iar „cumpărătorul" a cumpărat terenurile agricole situate în r. *****, extravilan: nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6846 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6964 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3765 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6874 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6041 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1116 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1106 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1124 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1115 ha, în total terenuri agricole 4,575 ha, înregistrate la IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Drochia la 28.03.2018 (f.d.95-102, vol.I).

La 13.11.2018 a fost încheiat Acord între Zingan Ala și SRL „Tavis-Prof", potrivit căruia, în temeiul art. 900 CC al RM, Zingan Ala în calitate de proprietar a terenurilor menționate în anexa nr.1 la acord, se subrogă în drepturi și obligații, ce decurg din contractele de arendă, încheiate între Climauțan Gheorghe și SRL „Tavis-Prof", ultimul devine arendaș a terenurilor agricole, deținute de reclamantă, iar arendatorul asigură continuitatea arendei terenurilor agricole menționate în anexa nr.1 la acord, în condițiile

contractelor de arendă încheiate între Climauțan Gheorghe și SRL „Tavis-Prof”, cu valabilitatea până la data de 20.07.2019.

Potrivit pct. 4 din Acordul nominalizat, SRL „Tavis-Prof” va utiliza terenurile agricole menționate în anexa nr. 1 la acord, în calitate de arendaș, până la data expirării contractelor, garantează și se obligă să achite Arendatorului plata pentru arenda terenurilor agricole menționate la anexa nr. 1 la prezentul acord, pentru anul 2018 și 2019, cu specificare, plata arendei pentru 2018 exprimată în bani și bunuri, după caz, până la data de 20.11.2018, pentru 2019, exprimată în bani și bunuri, după caz la data de 28.02.2019. Iar, conform pct. 6 arendașul garantează și se obligă ca la data expirării termenului de arendă, menționat în pct.4, să elibereze și să transmită de fapt și de drept Arendatorului terenurile agricole menționate în anexa nr. 1 la prezentul acord pe măsura recoltării culturilor, plantate pe terenurile nominalizate.

Aici, Colegiul civil va reține că, atât acordul, cât și Anexa nr. 1 la acord nu sunt semnate nici de una din părțile în litigiu, nici de Zingan Ala, nici de către SRL „Tavis–Prof” (f.d.107-113, vol.I).

La 13.11.2018, a fost expediată notificarea nr. 1 către administratorul SRL „Tavis–Prof” potrivit căreia Zingan Ala ca proprietară a terenurilor, obiect al contractelor de arendă, încheiat între Climauțan Gheorghe și SRL „Tavis–Prof”, a transmis spre examinare și semnare reprezentantului SRL „Tavis–Prof”, Climauțan Gheorghe, proiectul Acordului din 24.09.2018, prin care sunt reglementate condițiile de subrogare în drepturi de Arendator a proprietarului Ala Zingan, precum termenul și modalitatea de achitare a plății de arendă pentru 2018, care nu a fost recepționată de pârât (f.d.114-115, vol.I).

Conform contractului de arendă nr. 1 din 14.07.2016 , încheiat între Climauțan Gheorghe ca proprietar, și SRL „Tavis-Prof”, reprezentat prin administratorul Climauțan Tatiana, au încheiat contract de arendă a terenurilor cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****,*****, *****, *****, ***** situate în s.*****, pe un termen de 3 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire (f.d.117-120, vol.I).

Colegiul civil constată că, în contractul indicat, în rubrica „plata de arendă și alte plăți” nu este indicată plata anuală stabilită în mijloace bănești (f.d.118 verso pct.3.1, vol.I).

Conform contractului de arendă fără număr din 20.07.2016, încheiat între Climauțan Gheorghe ca proprietar și SRL „Tavis-Prof”, reprezentat prin administratorul Climauțan Tatiana, au încheiat contract de arendă a terenurilor cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** situate în s.*****, pe un termen de 3 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire (f.d.121-124, vol.I). Se reține că, în contractul numit sunt adăugate unele numere cadastrale ale terenurilor, dar care nu sunt indicate în actul de predare–primire a terenurilor (f.d.121 vol.I). În rubrica „plata de arendă și alte plăți”, este indicată plata anuală stabilită în mijloace bănești de 2 500 lei anual, sau produse agricole indicate în pct.3.2. (f.d.121 verso, vol.I).

La 31.01.2019 reclamanta Zingan Ala a notificat SRL „Tavis-Prof” referitor la faptul achitării arendei pentru anul 2018 în cuantumul și modalitatea stabilită în contractele de arendă a terenurilor cu destinație agricolă (f.d.196 vol.I).

Din analiza materialelor anexate la dosar, Colegiul civil mai constată că, conform contractului de arendă nr.7 din 14.07.2016, încheiat între Climauțan Gheorghe ca proprietar și SRL „Tavis-Prof”, reprezentat prin administratorul Climauțan Tatiana au încheiat contract de arendă a terenurilor cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, nr. cadastral ***** situate în s. *****, pe un termen de 3 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire, dar, act de predare- primire lipsește (f.d.53-54, vol.II). În rubrica „plata de arendă și alte plăți”, este indicată plata anuală stabilită în mijloace bănești de 2500 lei anual sau produse agricole indicate în pct.3.1.(f.d. 3 verso, vol.II).

Conform contractului de arendă nr. 1 din 14.07.2016 , încheiat între Climauțan Gheorghe ca proprietar, și SRL „Tavis-Prof”, reprezentat prin administratorul Climauțan Tatiana, au încheiat contract de arendă a terenurilor cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral ***** nr. cadastral *****,nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****,nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****,nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****,nr. cadastral *****, nr. cadastral ***** nr. cadastral ***** nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, în total terenuri agricole 42,3749 ha, situate în s. *****, pe un termen de 3 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire (f.d.114-116, vol.II). În rubrica „plata de arendă și alte plăți”, nu este indicată plata anuală stabilită în mijloace bănești (f.d.114 verso pct.3.1, vol.II).

Conform contractului de arendă nr.11 din 14.07.2016, încheiat între Climauțan Gheorghe ca proprietar și SRL „Tavis-Prof”, reprezentat prin administratorul Climauțan Tatiana, au încheiat contract de arendă a terenurilor cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7099 ha ,nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7096 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7099 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6999 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0732 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662

ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0661 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,066 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0664 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1337 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0679 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0679 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0662 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1049 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2059 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0402 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0414 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0552 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1259 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8199 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,2499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9527 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9496 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,0998 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0744 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0582 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8199 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8249 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,42 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7048 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0698 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8699 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,2799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7899 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,8799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7497 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7497 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9498 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9527 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9496 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,0998 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0744 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0582 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8197 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8199 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8249 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,42 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7098 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7048 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0698 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8198 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,8499 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,2799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,8799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,6 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0398 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de

0,7497 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,75 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7498 ha,nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7198 ha, situate în s. *****, pe un termen de 3 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire (f.d. 117-118, vol.II). În contractul indicat, nu este indicată plata anuală stabilită în mijloace bănești.

Conform contractului de arendă nr. 8 din 14.07.2016 , încheiat între Climauțan Gheorghe ca proprietar, și SRL „Tavis-Prof", reprezentat prin administratorul Climauțan Tatiana, au încheiat contract de arendă a terenurilor cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1115 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6846 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6874 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1106 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1124 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0799 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6041 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6964 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1116 ha, nr. cadastral *****,nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3765 ha, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1115 ha, nr. cadastral *****.063, cu suprafața de 0,3700 ha, în total terenuri agricole 5,7883 ha , situate în s. *****, pe un termen de 3 ani și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire (f.d.119-120, vol.II). În contractul indicat, în rubrica „plata de arendă și alte plăți", nu este indicată plata anuală stabilită în mijloace bănești (f.d.119 verso pct.3.1, vol.II).

Inițial, prin cererea de chemare în judecată din 18 ianuarie 2019, reclamanta Zingan Ala a solicitat constatarea faptului de subrogare în drepturi de arendator, rezilierea contractelor de arendă în temeiul prevăzut de art.14 al.3 lit.f) din Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate (f.d.4-7, vol.I).

La data de 29.07.2019, reprezentantul reclamantei Zingan Ala, avocatul Grosu Stanislav a depus cerere de renunțare parțială la acțiune și anume, dat fiind faptul că, SRL „Tavis-Prof" a recunoscut faptul subrogării în drepturi, reclamanta a renunțat la pretenția formulată cu referire la constatarea faptului de subrogare în drepturile de arendator (f.d.190, vol.I).

Totodată a fost depusă cerere de majorare a cuantumului acțiunii, prin care a solicitat admiterea cererii, încasarea de la SRL „Tavis-Prof" în beneficiul lui Zingan Ala a sumei de 370 000,00 lei cu titlu de plată de arendă, a sumei de 11 000 lei cu titlu de taxă de stat (f.d.192-194, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Drochia, sediul Central din 04.10.2019 pe cerințele din acțiune ce ține de constatarea faptului de subrogare în drepturi de arendator, procesul a fost încetat la cererea reclamantului (f.d.209-210, vol.I).

La data de 22.06.2021 reclamanta a înaintat cerere suplimentară privind concretizarea pretențiilor din acțiune, solicitând admiterea cererii, rezilierea contractelor de arendă nr. 1 din 14.07.2016, înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, contract fără număr din 20.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, contractul de arendă nr. 8 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 07.09.2016, contractul de arendă nr. 11 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 18.09.2016, contractul de arendă nr. 1 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 21.09.2016, contractul de arendă nr.7 din

14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 03.10.2016, încasarea sumei de 370 000 lei cu titlu de plata de arendă și 11 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată (f.d.112-113, vol. II).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul central din 04 ianuarie 2022 s-a admis parțial cererea lui Zingan Ala către SRL „Tavis-Prof" privind rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate și cererea suplimentară de concretizare a lui Zingan Ala către SRL „Tavis-Prof", Climauțan Gheorghe privind rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate, încasarea plății de arendă. S-a încasat de la SRL „Tavis-Prof" în beneficiul lui Zingan Ala plata de arendă în sumă de 20 000,00 (douăzeci mii) lei pentru terenurile agricole cu nr. cadastral: *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în s.*****. În rest cerințele s-au respins ca neîntemeiate. S-a încasat de la SRL „Tavis-Prof" în beneficiul lui Zingan Ala cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții în sumă de 600,00 (șase sute) lei (f.d.180, 188-203, Vol.II). Instanța de fond și-a motivat soluția pe faptul că, contractele de arendă a terenurilor agricole a căror reziliere se solicită nr. 1 din 14.07.2016, din 20.07.2016, nr. 8 din 14.07.2016, nr. 11 din 14.07.2016, nr. 1 din 14.07.2016, nr. 7 din 14.07.2016 sunt deja expirate, fiind încheiate pe un termen de 3 ani, aceste contracte nefiind valabile, nefiind încheiate cu Russu Victoria și Russu Savvelii. Cu referire la încasarea plății de arendă pe contractele: fără număr din 20.07.2016 terenul din s. *****, nr. 8 din 14.07.2016, nr. 11 din 14.07.2016, nr. 1 din 14.07.2016 terenul din s. ***** , nr. 1 din 14.07.2016 terenul din s. *****, instanța de fond a stabilit că, aceste cerințe nu pot fi admise, deoarece în contractele de arendă a terenurilor agricole indicate, nu este specificată și indicată suma anuală stabilită în unități bănești sau cantitatea producției agricole ce urmează a fi achitată pentru exploatarea terenurilor arendate.

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 03 februarie 2022, avocatul Iuri Frecăuțanu în interesele lui Zingan Ala a contestat hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul central din 04 ianuarie 2022 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a cererii de chemare în judecată (f.d.208-209, 223-227, vol.II).

Colegiul civil, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. 238-241 CPC constată că, dispozițiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat şi elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

În temeiul art.320 alin.(2) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019) *(2) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.*

Potrivit alin.(2) al art. 321 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), *(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Art. 315 alin.(1)_ și (2) Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019) prevede că, *(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.*

În conformitate cu art.6 din Legea nr. 198/15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare până la 01 martie 2019) prevede că, *(1) Încheierea contractului de arendă a bunurilor agricole se realizează în formă scrisă. (2) Dreptul de folosinţă a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor. (3) Contractul de arendă a bunurilor agricole va conţine, în mod obligatoriu, date privind: a) părţile contractante, domiciliul ori sediul acestora; b) obiectul contractului; c) actul care autentifică dreptul de proprietate sau alt drept al arendatorului de a da bunul agricol în arendă; d) înregistrarea contractului în modul stabilit;* ***e) termenul arendei****; **f) componenţa, forma şi cuantumul plăţii pentru arendă; g) modalitatea, termenul şi locul achitării plăţii pentru arendă;** *h) drepturile şi obligaţiile părţilor; i) răspunderea părţilor; j) condiţiile de modificare şi de reziliere a contractului; k) condiţiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului şi a tehnicii agricole; l) condiţiile de recultivare, după caz; m) obligativitatea respectării normelor ecologice.*

Potrivit art. 16 din Legea nr. 198/15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare până la 01 martie 2019), *(1) Arendatorul este obligat: a) să predea bunurile agricole date în arendă în termenele şi în condiţiile stipulate în contract; b) să acţioneze într-o manieră care să nu împiedice exploatarea normală a bunurilor date în arendă; c) să plătească arendaşului, în cazul rezilierii contractului de arendă înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care, deşi încă neseparate, vor putea fi separate înainte de sfîrşitul anului agricol în condiţiile unei gospodăriri normale. La compensarea valorii fructelor se iau în calcul şi datoriile părţilor la momentul rezilierii contractului; d) să predea arendaşului Cartea istoriei cîmpurilor întocmită cu cel puţin trei ani pînă la data încheierii contractului de arendă; e) să execute alte condiţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau de contract. (2) La încheierea contractului de arendă, arendatorul este obligat să-l informeze pe arendaş despre drepturile terţilor asupra bunurilor date în arendă. Nerespectarea acestei prevederi acordă arendaşului dreptul de a revendica reducerea plăţii pentru arendă, rezilierea contractului de arendă, precum şi despăgubiri. (3) Arendaşul este obligat: a) sa folosească cu bună-credinţă bunurile arendate, conform clauzelor contractului; b) să menţină potenţialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ţinîndu-se cont de gradul de uzură; c) să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit; d) să achite impozitele şi alte plăţi, prevăzute de legislaţia în vigoare, în cazul cînd contractul nu prevede altfel; e) să predea arendatorului Cartea istoriei cîmpurilor întocmită cu cel puţin trei ani pînă la data încetării sau rezilierii contractului de arendă; f) să execute alte condiţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau de contract.*

Iar conform art. 17 alin.(1), *plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unităţi băneşti, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani fie într-o altă formă, potrivit acordului dintre părţile contractante, şi se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă.*

În temeiul art. 14 alin.(3) din Legea nr. 198/15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare până la 01 martie 2019), *(3) Arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul cînd arendaşul: a) nu a înregistrat contractul în termenele prevăzute de prezenta lege; b) refuză să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract; c) a schimbat modul de folosinţă a bunurilor arendate fără consimţămîntul arendatorului; d) a înrăutăţit starea bunurilor astfel încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului contractului; e) nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 3 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract;* ***f) a încheiat un contract de subarendă fără consimțământul arendatorului.***

În aceeași ordine de idei, potrivit art. 18 din Legea nr. 198/15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare până la 01 martie 2019) *(1) Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimţămîntul proprietarului, dat în formă scrisă, şi prin încheierea unui contract separat. (2) Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimţămîntul său care dintre acestea pot fi date în subarendă, pe ce termen şi cu ce scop. (3) Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conţine informaţii despre contractul de arendă şi despre consimţămîntul arendatorului, în al cărui 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 contractului de subarendă a terenurilor agricole nu poate depăşi termenul contractului de arendă. (6) Subarenda ulterioară nu se admite.*

În conformitate cu dispozițiile art. 900 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), *dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului, este înstrăinat de locator unui terţ, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile şi obligaţiile decurgînd din locaţiune.*

Art. 911 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019) declară că, *(1) 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. (2) Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile. (3) Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.*

În temeiul normelor de drept citate supra în coroborare cu circumstanțele cauzei, Colegiul civil, constată indubitabil că, reclamanta/apelant Zingan Ala a devenit proprietară asupra terenurilor cu destinație agricolă indicate în contractele nominalizate supra, acest drept fiind înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice” SCT Drochia la 28.03.2018, or, începând cu 28.03.2018, reclamanta/apelant Zingan Ala a fost subrogată în drepturi, astfel devenind arendator al terenurilor cu destinație agricolă, conform anexei la contracte, care au fost transmise în arendă de către fostul proprietar Climauțan Gheorghe către SRL „Tavis-Prof”**.**

Totodată, se reține că, contracte de arendă cu Russu Savvelii și Russu Victoria pe terenurile vândute lui Zingan Ala nu figurează la materialele dosarului, în contractele de arendă proprietar fiind indicat Climauțan Gheorghe.

În această ordine de idei, în raport cu solicitarea reclamantei/apelant de a rezilia contractele de arendă în temeiul art. 14, alin.(3) lit.f) din Legea nr. 198/15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, Colegiul civil reține că, la 21 noiembrie 2017 între SRL „Tavis-Prof" și SRL „Unghi Grup" a fost încheiat Acordul nr.4 prin care SRL „Tavis-Prof" s-a obligat să pună la dispoziția SRL „Unghi Grup" terenuri agricole pentru cultivarea producției agricole, în total 400 ha din 27.11.2017 până la 01.11.2019 și potrivit aceluiași Acord, acesta urma a fi înregistrat la autoritatea publică locală, fapt ce la caz nu se regăsește. Așadar, instanța de apel va reține ca una justă concluzia instanței de fond potrivit căreia, este lipsit de temei argumentul reclamantei că, Acordul nr.4 din 21 noiembrie 2017 este camuflat, dat fiind faptul că, acesta din urmă nici nu a fost înregistrat conform legii și de altfel, în alte împrejurări, valabilitatea lui expirase la 01.11.2019.

Mai mult ca atât, contractele de arendă: contract fără număr din 20.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, nr. 1 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, nr. 8 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, nr. 11 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 18.09.2016, nr. 1 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 21.09.2016, nr. 7 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 18.09.2016, nr.7 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 03.10.2016 au fost încheiate pe un termen de 3 (trei) ani agricoli, iar prelungirea lor urma să se efectueze în baza unui acord adițional, care este parte integrantă a contractului de bază.

În aceeași ordine de idei, nu poate fi reținută alegația apelantei cu privire la faptul că, instanța de fond neîntemeiat a refuzat rezilierea contractelor numite supra, apelanta invocând în acest sens că, s-a cerut rezilierea unui contract cu executarea succesivă pentru motivul neachitării plății de arendă și transmiterea în subarendă a terenurilor agricole. Or, este justă constatarea instanței de fond că, pe contractele: fără număr din 20.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, nr. 8 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, nr. 11 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 18.09.2016, nr. 1 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 21.09.2016, nr. 1 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 12.09.2016, nu este specificată și indicată suma anuală stabilită în unități bănești sau cantitatea producției agricole ce urmează a fi achitată pentru exploatarea terenurilor arendate de către „Arendaș", deopotrivă art.6 alin.(3) lit.f) din Legea nr. 198/15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare până la 01 martie 2019) prevede ca condiție obligatorie la încheierea contractului de arendă indicarea cuantumului plății pentru arendă. Or, în cauză, contractele de arendă numite supra nu prevăd suma concretă a arendei, iar lipsa unei asemenea prevederi face imposibilă stabilirea obligației de plată. Prin urmare, reclamanta/apelant nu poate solicita plata unei sume neprevăzute în contract, iar instanța de fond a procedat legal respingând o asemenea cerere, întrucât ar însemna să se pronunțe *ultra petita* și să modifice conținutul convenției părților.

Subsecvent, va fi menținută și concluzia primei instanțe cu privire la admiterea parțială a cerințelor reclamantei ce țin de încasarea plății de arendă pentru terenurile

agricole cu nr. cadastral: *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în s. *****, r. Drochia în temeiul contractului de arendă din 20 iulie 2016 în sumă de 20 000,00 lei, dat fiind faptul că, reclamanta/apelant a obținut dreptul de proprietate în anul 2018 în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare, iar termenul contractelor de arendă expirase în anul 2019, deci calculul s-a făcut pentru un an agricol. Or, instanța de apel constată că, terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, ***** sunt adăugate de mînă, iar conform actului de predare-primire, fiind transmise doar 11,46 ha, se stabilește că, cele înscrise de mînă nu au fost luate în calcul**.** Aici, Colegiul civil subliniază că, potrivit principiului certitudinii și identificării obiectului arendat, terenurile ce fac obiectul contractului trebuie să fie determinate sau determinabile în mod clar. Deci, întrucât unele numere cadastrale sunt înscrise ulterior cu mâna, nu sunt menționate în actul de primire-predare, nu poartă semnătura ambelor părți, rezultă că, aceste înscrieri reprezintă adiții unilaterale, neautentice și lipsite de valoare juridică.

În raport cu contractul de arendă nr.7 din 14.07.2016 înregistrat la primăria ***** la 03.10.2016, la fel vor fi reținute constatările instanței de fond. Or, instanța de apel notează că, în lipsa actului de primire-predare, nu poate fi stabilit cu certitudine obiectul concret al arendei, respectiv suprafața de teren efectiv transmisă în folosință arendașului. Deși contractul de arendă menționează obligația de plată a sumei de 2500 de lei pentru un an agricol, acesta nu prevede în mod expres dacă acesta se referă la întreaga cotă de teren sau la 1 hectar, iar în absența actului de primire-predare, care este esențial pentru determinarea suprafeței terenurilor predate, instanța de fond a reținut în mod justificat că, nu poate fi stabilită întinderea exactă a obligației de plată.

Conform art.94 alin. CPC, *(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Reieșind din soluția adoptată pe caz, instanța de apel reține că, instanța de fond corect a încasat cheltuielile de judecată suportate pe marginea respectivei cauze civile, proprotional părții admise din acțiune, or, normele de drept ce guvernează cheltuielile de judecată au fost respectate întru totul.

În consecință, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, precum și a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că, prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind legală, întemeiată și bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, iar cererea de apel fiind una nefondată, instanța de apel ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de Zingan Ala prin intermediul avocatului Iuri Frecăuțanu.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul central din 04 ianuarie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Zingan Ala către SRL „Tavis-Prof" și Climauțan Gheorghe, privind rezilierea contractelor de arendă, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate și încasarea plății de arendă.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător: **Elena Grumeza**

judecătorii: **Natalia Costaș**

Ivan Parii