Dosarul nr.3a-81/23 (2-22067463-03-3a-14072023)
Judecătoria Edineți, sediul Central,
Judecător Natalia Bobu

CURTEA DE APEL BĂLŢI
D E C I Z I E
În numele Legii

24 septembrie 2024 mun. Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi
în componenţă:
preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Natalia Chircu şi Dumitru Corolevschi,
grefier Cristina Svaracevschi,
examinând în şedinţă publică cererea de apel declarată de SRL „Opti-Agro" împotriva hotărârii judecătoriei Edineţ, sediul Central din 13 martie 2023 emisă în cauza civilă la acţiunea în anulare a SRL "Opti-Agro" către Primăria com. Brătuşeni, persoane terţe Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro" privind anularea înregistrării contractului de arendă şi încasarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Pretenţiile reclamantului:

1. La 13 mai 2022 reclamantul SRL "Opti-Agro" a înaintat cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ către Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ persoane terţe Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro" prin care a solicitat:

- ✓ anularea înregistrării contractului de arendă încheiat între Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro", înregistrat de către Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ;
- ✓ încasarea din contul primăriei com. Brătuşeni în beneficiul reclamantului suma de 10000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistenţa juridică.

2. În motivarea acţiunii s-a invocat că, prin hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Dondușeni din 19 iulie 2018, s-a admis parţial cererea de chemare în judecată înaintată de Nadejda Rîmiş şi cererea reconvenţională înaintată de Sergiu Rîmiş; s-a dispus împărţirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soţii Sergiu Rîmiş şi Nadejda Rîmiş a terenurilor 7 agricole cu suprafaţa totală de 737,0912 ha în valoare de 9 393 620 lei, atribuindu-i lui Sergiu Rîmiş terenuri cu suprafaţa de 368,5896 ha în valoare de 4 981 909 lei, iar Nadejdei Rîmiş atribuindu-i terenuri cu suprafaţa de 368,5006 ha în valoare de 4 411 710 lei; s-a încasat de la Sergiu Rîmiş plata sultei în sumă de 570 200 lei în beneficiul Nadejdei Rîmiş, sumă ce constituie diferenţa de preţ a suprafeţei terenurilor şi încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecată; s-au partajat datoriile comune ale soţilor în sumă de 785 355 euro,

atribuindu-i Nadejdei Rîmiş ½ ce constituie suma de 392 677,5 euro şi lui Sergiu Rîmiş ½ ce constituie suma de 392677,50 euro; pretenţiile ambelor părţi cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată s-au respins.

3. Prin decizia din 26 februarie 2019 a Curţii de Apel Bălţi a fost menţinută hotărârea din 19 iulie 2018 a judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, iar prin încheierea CSJ din 09.10.2019 s-a considerat inadmisibil recursul declarat de Sergiu Rîmiș, încheierea fiind irevocabilă.
4. În continuare reține reclamantul că, la data de 26.10.2018 la Primăria Brătușeni a fost înregistrat contractul de arendă nr. 5744 încheiat între Rîmiș Sergiu și SRL „Opti-Agro" privind darea în arendă a terenurilor agricole. A menționat că în această perioadă proprietate asupra terenurilor agricole era proprietate în devălmășie, soții Rîmiș aveau drept de proprietate pe cote-părți.
5. Prin informația nr.54/02/1-37 din 28.04.2022, se afirmă faptul că la Primăria com. Brătușeni a fost înregistrat contractul de arendă între Rîmiș Nadejda și SRL "Girosol-Agro". A mai invocat că Primăria contrar prevederilor legale a înregistrat un alt contract de arendă unde ca părți figurează Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro", având în vedere că aceste terenuri deja sunt date în arendă SRL „Opti-Agro".
6. A atenționat că la data de 26.10.2018 la momentul înregistrării contractului de arendă nr. 5744 nu era emisă o hotărâre definitivă și executorie, fapt ce denotă că fiecare soț avea drept de proprietate pe cote-părți. Respectiv contractul în cauză la momentul actual este în vigoare, valabil până în septembrie 2023, iar Rîmiș Nadejda urma a se conforma contractului de arendă nr.5744 din 26.10.2018 și noului proprietar prin contract, iar primăria Brătușeni nu a avut temei să înregistreze un alt contract atâta timp cât bunurile agricole formează obiectul unui primordial contract de arendă.
7. Alăturat menționează că, la data 20.04.2022, reclamantul s-a adresat cu cerere prealabilă privind anularea înregistrării contractelor de arendă dintre Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro" totodată a solicitat eliberarea o copie de pe contractul de arendă încheiat între Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro". Ca urmare a recepționat răspunsul Primăriei Brătușeni din 27.04.2022 la cererea prealabilă.
8. Consideră că primarul era obligat să constate că contractele de arendă a terenurilor încheiate între Rîmiș Nadejda și SRL „Girosol-Agro" sânt ilegale prin prisma faptului că obiectul contractului erau date deja în arendă SRL „Opti-Agro", și urma să refuze înregistrarea.
9. De asemenea a mai indicat că cheltuielile de judecată suportate de către SRL „Opti-Agro" pentru acordarea asistenței juridice, urmează a fi compensate integral din contul Primăriei s. Parcova în sumă de 10000 lei achitată avocatului conform facturii fiscale seria nr. IJ0597220 din 18.03.2022. Cheltuielile efectuate au fost reale, necesare și raționale de unde rezultă necesitatea și obligativitatea pârâtului de a achita integral cheltuielile suportate de către reclamant.

Poziţia instanţei de fond:

10. Prin hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul central din 13 martie 2023 acţiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Opti-Agro” către Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ, persoane terţe Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro” privind anularea înregistrării contractului de arendă şi încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitările apelantului şi verificarea condiţiilor de admisibilitate a apelului:

11. La 17 martie 2023 cu respectarea termenului de atac prevăzut de art.232 Cod administrativ, SRL ”Opti-Agro” reprezentat de avocatul Cristina Lungu a declarat apel motivat împotriva hotărârii nominalizate, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care acţiunea în contenciosul administrativ să fie admisă integral.
12. Conform art. 231 alin.(1) din Codul administrativ, hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.
13. Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărârii motivate.
14. Din actele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii atacate cu apel a fost pronunţat la 13 martie 2023, apelul fiind declarat la 17 martie 2023, circumstanţe în care, instanţa de apel constată că cererea de apel întruneşte condiţiile cu privire la respectarea termenului prevăzut de Legislaţia în vigoare.
15. La fel, la etapa examinării admisibilităţii cererii de apel, colegiul civil a verificat din oficiu dacă: hotărârea în fond poate fi contestată cu apel, apelul a fost depus de o persoană împuternicită şi dacă cererea de apel corespunde exigenţelor legale stabilite la art. 233 alin. 1) şi 2) Cod administrativ şi art. 234 alin. 1 Cod administrativ.
16. În circumstanţele date, din analiza normelor de drept sus-indicate, în coroborare cu circumstanţele de fapt a litigiului dedus judecăţii, instanţa de apel a stabilit că cererea de apel depusă împotriva hotărârii judecătoriei Edineţ, sediul central din 13 martie 2023 este admisibilă, iar, graţie acestui fapt, urmează să se expună asupra temeiniciei acestuia.

Argumentele părţilor:

17. În motivarea cererii de apel, apelantul SRL ”Opti-Agro” reprezentat de avocatul Cristina Lungu a invocat argumente de fapt şi de drept similare celor din cererea de chemare în judecată. Suplimentar a invocat că, prin înregistrarea ilegală a actului administrativ Primăria com. Brătuşeni îi încalcă apelantei dreptul de a dispune de aceste terenuri pe perioada contractului de arendă, de a participa la administrarea terenurilor, de a fi administrat în condiţii de legalitate şi de protecţie a proprietăţii.

18. La fel a susţinut că, Rîmiş Nadejda nu are nici un drept de a înainta declaraţie de rezoluţiune a contractului, deoarece nu este parte contractantă. Primăria ignorând prevederile legislaţiei civile, neîntemeiat a înregistrat contractul de arendă între părţile contractante Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro".
19. Prin referinţa din 25 august 2023, intimatul SRL "Girosol-Agro" a solicitat respingerea apelului cu menţinerea hotărârii instanţei de fond.
20. În cadrul şedinţei instanţei de apel, participanţii la proces nu s-au prezentat. Procedura de citare legală a tuturor participanţilor la proces a fost respectată (f.d.9-11 vol.II).
21. Totodată prin cererea din 24 septembrie 2024, reprezentantul persoanei terţe SRL "Girosol-Agro", avocatul Tinca Bodiu a solicitat amânarea examinării cauzei din motive de sănătate.
22. La caz Colegiul civil va da o apreciere critică cererii de amânare înaintate de avocatul Tinca Bodiu, or, ultima a solicitat anterior amânarea examinării cauzei de câteva ori (vezi f.d. 2, 6 vol.II), şi ca urmare instanţa de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia, or, conform prevederilor art. 206 alin.5) CPC, neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amâna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.
23. Astfel, ţinând cont că părţile care au fost citate legal, Colegiul civil în temeiul art. 239 alin. (2) Codul administrativ, consideră posibilă examinarea cauzei în absenţa celor neprezenţi, or neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

24. Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel şi materialelor din dosar, Completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi consideră pasibilă de admitere cererea de apel, din considerentele următoare.
25. În conformitate cu art.240 alin.(1) lit. c) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanţa de apel casează integral hotărârea primei instanţei şi emite o nouă decizie.
26. Actele cauzei certifică faptul că, la 20 aprilie 2022 SRL "Opti-Agro" s-a adresat Primăriei comunei Brătuşeni cu cererea prealabilă prin care a solicitat anularea înregistrării contractului de arendă încheiat între Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro", înregistrat de către Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ (f.d.33-34, vol.I).
27. Prin scrisoarea nr.62/02/1-37 din 27 aprilie 2022, Primăria com. Primar a refuzat în anulare a înregistrării contractului de arendă încheiat între Rîmiş Nadejda şi SRL „Girosol-Agro" (f.d.36, vol.I).
28. Drept urmare, la 13 mai 2022 SRL "Opti-Agro" a înaintat acţiune în contencios administrativ către Primăria com. Brătuşeni, persoane terţe Rîmiş Nadejda şi

SRL „Girosol-Agro” privind anularea înregistrării contractului de arendă şi încasarea cheltuielilor de judecată.

29. Prin hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul central din 13 martie 2023 acţiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Opti-Agro” s-a respins ca neîntemeiată.
30. La 17 martie 2023 SRL ”Opti-Agro” a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineţ, sediul central din 13 martie 2023, solicitând casarea hotărârii şi emiterea unei noi soluţii prin care acţiunea să fie admisă integral.
31. Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.
32. În conformitate cu prevederile art.231 alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.
33. Suplimentar, Colegiul specializat scoate în evidenţă că în conformitate cu prevederile art. 219 alin. (1)-(4) Cod administrativ, (1) instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi. (2) Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces. (3) Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. (4) Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.
34. Potrivit art.22 alin. (1) din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.
35. Conform art.195 Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.
36. În conformitate cu art.130 alin. (1)-(4) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la

pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

37. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres, obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
38. Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor şi concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
39. Subsecvent, instanţa de apel accentuează că, conform recomandărilor Avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti se invocă că o motivaţie şi o analiză clară, sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
40. Completul specializat menţionează că art.6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabil, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de ar putea exercita un eficient control judiciar. Or, hotărârile motivate urmăresc scopului de a demonstra părţilor că acestea au fost auzite, şi, astfel, să contribuie la o acceptare mai uşoară de către aceştia a deciziei (a se vedea cauza CtEDO Ruiz Torija contra Spaniei).
41. Conform art.17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.
42. Totodată, prevederile art. 20 din Codul administrativ determină că, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.
43. Conform art.189 alin.1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

44. Articolul 206 alin.1 Cod administrativ stabileşte că o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:
a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);
b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);
c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);
d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau
e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).
45. Colegiul civil constată că pretenţiile înaintate de SRL ”Opti-Agro” se referă la acţiune în contestare.
46. Conform prevederilor art. 162 alin.1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.
47. Reiterând normele de drept citate supra, instanţa de apel reţine că SRL ”Opti-Agro” a recepţionat răspunsul la cererea prealabilă din 20 aprilie 2022 la 28 aprilie 2022, astfel acţiunea în contencios administrativ a fost înaintată la 13 mai 2022, prin urmare cu încadrarea în termenul prevăzut de lege de 30 zile.
48. Referitor la fondul cauzei Colegiul reţine că, prin hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Dondușeni din 19 iulie 2018, s-a admis parţial cererea de chemare în judecată înaintată de Nadejda Rîmiș şi cererea reconvenţională înaintată de Sergiu Rîmiș; s-a dispus împărţirea averii comune procurate în timpul căsătoriei de soţii Sergiu Rîmiș şi Nadejda Rîmiș a terenurilor 7 agricole cu suprafaţa totală de 737,0912 ha în valoare de 9 393 620 lei, atribuindu-i lui Sergiu Rîmiș terenuri cu suprafaţa de 368,5896 ha în valoare de 4.981.909,00 lei, iar Nadejdei Rîmiș atribuindu-i terenuri cu suprafaţa de 368,5006 ha în valoare de 4.411.710,00 lei; s-a încasat de la Sergiu Rîmiș plata sultei în sumă de 570 200 lei în beneficiul Nadejdei Rîmiș, sumă ce constituie diferenţa de preţ a suprafeţei; s-au partajat datoriile comune ale soţilor în sumă de 785.355,00 euro, atribuindu-i Nadejdei Rîmiș ½ ce constituie suma de 392 677,5 euro şi lui Sergiu Rîmiș ½ ce constituie suma de 392677,50 euro (f.d.22-31), *hotărâre menţinută în vigoare prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 26 februarie 2019 şi încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 09 octombrie 2019*.
49. Potrivit contractului de arendă încheiat între Rîmiș Sergiu şi SRL ”Opti-Agro”, înregistrat la data de 26 octombrie 2018 sub nr. 5744, Arendatorul a transmis în arendă 131 de terenuri agricole (terenuri care sunt identificate prin nr. cadastrale specificate în contract) pe un termen de 5 ani de la 01 octombrie 2018 până la 30 septembrie 2023 (f.d.11-15).
50. La 01 februarie 2022 între Rîmiș Nadejda în calitate de Arendator şi SRL „Girosol-Agro” în calitate de Arendaş, a fost încheiat contractul de arendă nr.

01/02/22, potrivit căruia Arendatorul a transmis în arendă 116 terenuri agricole (terenuri care sunt identificate prin nr. cadastrale specificate în contract), amplasate în com. *****, r-l Edineț pe un termen de la 01 februarie 2022 până la 31 decembrie 2026 (f.d.139-141, Vol.I)

51. Totodată, potrivit materialelor cauzei rezultă că, la *02 martie 2022* Rîmiș Nadejda a expediat în adresa SRL "Opti-Agro" declarația de rezoluțiune al contractelor de arendă a terenurilor agricole (f.d.117-118).
52. La aceeași dată: 02 martie 2022 Primăria com. Brătușeni a înregistrat contractul de arendă nr. 01/02/22 din 01 februarie 2022, sub nr. 6287 (vezi f.d. 229, vol. I), fapt ce a generat înaintarea prezentei acțiuni în instanța de judecată.
53. Potrivit prevederilor art. 1288 alin.1-2) Cod civil, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înțeleg mijloace fixe (terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) și, după caz, mijloace circulante.
54. Articolul 1294 Cod civil la alin.1-5 reglementează că, arenda încheiată pe un termen de până la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole arendate. În cazul în care terenurile și alte bunuri agricole date în arendă sunt amplasate pe teritoriul mai multor localități, arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localități. 2) Primăria ține registrul contractelor de arendă în modul stabilit de prezentul capitol, de alte acte legislative și de regulamentul aprobat de Guvern. (3) Pentru înregistrarea arendei la primărie, arendașul (reprezentantul acestuia) prezintă:

a) 3 exemplare ale contractului de arendă, dintre care unul este originalul sau o copie autentificată în condițiile legii;
b) extrasul din registrul de publicitate în care este înregistrat arendașul;
c) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendașului, după caz;
d) bonul de achitare a plății pentru înregistrare.

Iar alin.4) al eceluiași articol prevede că, registrul contractelor de arendă este ținut de inginerul cadastral, de secretarul consiliului local sau de o altă persoană desemnată în modul stabilit. (5) În registrul contractelor de arendă se înregistrează date privind:

a) părțile contractante, domiciliul ori sediul acestora;
b) numerele cadastrale, suprafața, bonitatea și modul de folosință a terenurilor date în arendă;
c) termenul arendei;

d) plătitorul impozitelor aplicate asupra bunului agricol arendat;
e) alte date, după caz.

55. Alin.6) aş aceluiaşi articol reglementează că, înregistrarea arendei se confirmă prin aplicarea ştampilei primăriei, prin notarea în contract a datei înregistrării şi prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării.
56. Colegiul notează că Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.228 din 24 aprilie 2019, stabileşte modul de ţinere a registrului contractelor de arendă, încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv (pct.1).
57. Conform pct.2,3,7 din Regulament, registrul serveşte ca mijloc de evidenţă şi sistematizare în cadrul autorităţilor publice locale a informaţiei despre drepturile de arendă. Contractul de arendă se înregistrează în registrul ţinut de primăria localităţii în a cărei rază teritorială se află terenul sau alt bun agricol arendat. În registru se înscriu datele din contractele de arendă a terenurilor şi altor bunuri agricole încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv, modificările introduse în ele şi încetarea acestor contracte.
58. Potrivit pct.8 din Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă, registratorul este obligat: 1) să stabilească identitatea persoanei care prezintă documentele pentru înregistrare; 2) să solicite prezentarea actelor prevăzute în art.1294 alin.(3) din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002; 3) să decidă asupra efectuării înregistrării, modificării şi a înscrisurilor în registru; 4) să corecteze datele eronate înscrise în registru; 5) să elibereze extrase din registru.
59. Potrivit pct.9 Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă, registratorul este în drept:

1) să solicite informaţii necesare pentru înregistrarea în registru a înscrisurilor privind terenul agricol şi/sau alte bunuri agricole şi drepturile de arendă asupra lor;
2) să refuze motivat emiterea înregistrării datelor şi a drepturilor în registru;
3) să exercite alte împuterniciri conform legii sau prezentului Regulament.

60. Punctele 13-15 din Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă prevăd că, termenul de examinare a documentelor pentru înregistrarea contractului de arendă nu trebuie să depăşească 15 zile de la data primirii ultimului document necesar. În cazul înregistrării concomitente a mai mult de 10 contracte de arendă prezentate de unul şi acelaşi arendaş, termenul indicat de examinare poate fi prelungit, prin decizia registratorului, cu cel mult 10 zile. Documentele pentru înregistrarea contractului de arendă se consideră primite de către registrator de la ziua depunerii ultimului document necesar. În cazul în care registratorul a constatat autenticitatea documentelor prezentate spre înregistrare, plenitudinea informaţiei cuprinse în ele, corespunderea formei şi a conţinutului documentelor, acesta efectuează înscrierea în registru, atribuind contractului de arendă numărul unic de înregistrare, conform registrului.

61. Conform pct.17 din Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă, temeiurile de refuz al înregistrării contractului de arendă (subarendă) sau al modificărilor aduse acestuia sânt următoarele:

1) nu poate fi stabilită identitatea persoanei care prezintă documentele necesare operării înscrierilor în registru;
2) nu a fost prezentat unul dintre documentele enumerate la art.1294 alin.(3) din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002;
3) documentele prezentate conţin ştersături, completări, cuvinte radiate şi alte corectări nemenţionate sau executate în creion;
4) documentele prezentate nu sunt numerotate sau şnuruite, în cazul în care acestea sunt expuse pe două sau mai multe foi separate;
5) în contractul de arendă (acordul adiţional) sânt indicate incorect adresa, numele, prenumele sau denumirea părţii contractante ori lipsesc semnăturile;
6) în actul de predare-primire lipseşte descrierea terenului agricol şi/sau bunurilor agricole arendate sau care urmează a fi arendate;
7) nu este indicat termenul arendei sau cuantumul şi modul de achitare a plăţii pentru arendă;
8) în contract lipsesc alte date ce trebuie înregistrate în registru;
9) înregistrarea contractului de arendă trebuie să fie efectuată de altă primărie sau de către subdiviziunea competentă a Agenţiei Servicii Publice.

62. După cum rezultă din actele cauzei, terenurile agricole care sunt obiectul a contractului de arendă nr. 01/02/2022 din 01.02.2022 încheiat între Rîmiş Nadejda şi SRL ”Girosol-Agro”, la momentul solicitării înregistrării se aflau în arendă la SRL ”Opti-Agro”, prin urmare, la acel moment înregistrările în Registrul contractelor de arendă în privinţa contractului de arendă încheiat între Rîmiş Sergiu şi SRL ”Opti-Agro” erau valabile şi neradiate.
63. Or, din materialele cauzei nu rezultă faptul că la momentul depunerii de către Rîmiş Nadejda a cererii de înregistrare a contractului de arendă a terenurilor, Primăriei com. Brătuşeni i-au fost prezentate documentele obligatorii de încetare/reziliere/rezoluţiune a contractului de arendă încheiate între SRL ”Opti-Agro” şi Rîmiş Sergiu.
64. În acest sens, pct.26 din Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă stabileşte că pentru înregistrarea încetării contractului de arendă din motivul expirării termenului contractului, arendaşul sau arendatorul, în termen de o lună de la data expirării acestuia, prezintă la primărie:

1) actul de predare-primire a bunurilor arendate restituite;
2) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendaşului, întocmit în condiţiile legii.

65. Coroborând normele citate supra, Colegiul civil şi de contencios administrativ accentuează că la caz, Rîmiş Nadejda, solicitând Primăriei com. Brătuşeni înregistrarea contractului de arendă nr.01/02/22, n-a prezentat acte care să

confirme încetarea contractului de arendă încheiat anterior de Rîmiș Sergiu cu SRL ”Optim-Agro” şi anume actul de predare-primire a bunurilor arendate restituite proprietarilor, procedură care derulează cu respectarea cerinţelor de la pct.26 al Regulamentului privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă.

66. Prin urmare, în cazul în care Rîmiș Nadejda la momentul depunerii cererii de înregistrare a contractului de arendă a terenurilor agricole din 01.02.2022 nu a prezentat documentele obligatorii de încetare/reziliere/rezoluţiune a contractului de arendă încheiat între Rîmiș Sergiu şi SRL ”Opti-Agro”, pe cale de consecinţă Primăria com. Brătuşeni urma să refuze în înregistrarea contractului de arendă din 01.02.2022 înregistrat la 02 martie 2022, or, Primăria com. Brătuşeni nu avea temei de a înregistra un alt contract de arendă pe aceleaşi terenuri care deja erau date în arendă în baza unui alt contract de arendă nereziliat neanulat înregistrat în Registrul contractelor de arendă.
67. Astfel că, în pofida faptului că Rîmiș Nadejda *(care de altfel nu este parte a contractului de arendă încheiat între Rîmiș Sergiu şi SRL ”Opti-Agro”)* prin declaraţia de rezoluţiune şi-a declarat intenţia de a rezilia contractele de arendă încheiate între Rîmiș Sergiu şi SRL ”Opti-Agro”, aceasta nu constituie temei pentru Primărie de înregistrare automată a contractului de arendă din 01.02.2022 în registru, în condiţiile în care, declaraţia de rezoluţiune la data de 02 martie 2022 (data înregistrării) nu şi-a atins scopul legal.
68. La acest capitol, instanţa de apel reţine că declaraţia de rezoluţiune este supusă regulilor generale privind actele juridice unilaterale şi este un act supus recepţiei, deci el produce efecte juridice *şi rezoluţiunea are loc, din momentul recepţiei declaraţiei de către cealaltă parte contractantă*.
69. Alăturat Colegiul civil menţionează că, Rîmiș Nadejdei avea dreptul, invocând interesul justificat, în temeiul art. 921 Cod Civil, să solicite rezoluţiunea contractului de arendă încheiat între Rîmiș Sergiu şi SRL ”Opti-Agro” prin hotărâre judecătorească, fapt nerealizat de ultima.
70. Potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, în exercitarea atribuţiilor sale, primarul emite dispoziţii cu caracter normativ şi individual.
71. În conformitate cu art. 29 alin. (2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.
72. În această ordine de idei, Colegiul civil reţine că, Primăria urma să înregistreze în registrul public dreptul de arendă în baza contractului de arendă încheiat între Rîmiș Nadejda şi SRL ”Girosol-Agro”, doar după ce era înregistrată încetarea drepturilor de arendă asupra aceloraşi terenuri înregistrate anterior de către Rîmiș Sergiu şi SRL ”Opti-Agro”, fapt care nu a fost respectat la caz, or, radierea drepturilor anterior înregistrate nu se operează automat, ci la cerere.

73. Prin urmare, înregistrarea în registrul public efectuată de Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ la data de 02.03.2022 sub nr. 6287 a contractului de arendă a terenurilor agricole nr.03/02/22 din 01.02.2022 încheiat între Nadejda Rîmiș și SRL „Girosol-Agro”, este una neîntemeiată şi contravine legislaţiei.
74. În contextul celor menţionate supra, Colegiul civil şi de contencios administrativ atestă că înregistrarea efectuată de Primăria com. Parcova, r-l Edineţ la data de 17.03.2022 la nr.385 a contractului de arendă a terenurilor agricole nr.01/02/22 din 01.02.2022 încheiat între Nadejda Rîmiș şi SRL „Girosol-Agro” este este efectuată contrar normelor legale, prin urmare argumentele invocate de SRL „Opti-Agro” constituie temei de anulare a acesteia.
75. Referitor la actul/înştiinţarea prezentată de către Primăria com. Brătuşeni (f.d.227, vol.I), potrivit căruia Primăria îşi retrage înregistrarea contractului de arendă a terenurilor nr.01/01/2022 încheiat între Rîmiș Nadejda şi SRL „Girosol-Agro”, înregistrat sub nr. 6287 la 02 martie 2022, Colegiul civil îi va da o apreciere critică, or, această înştiinţare nu se egalează cu o dispoziţie emisă de primar cu caracter normativ şi individual.
76. În atare circumstanţe, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi denotă că pretenţia înaintată de SRL „Opti-Agro” către Primăria com. Brătuşeni, persoane terţe Rîmiș Nadejda şi SRL „Girosol-Agro” privind anularea înregistrării contractului de arendă, este întemeiată şi urmează a fi admisă.
77. Cu privire la cerinţa privind compensarea cheltuielilor de judecată, potrivit prevederilor art. 94 alin.1)CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig 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 pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.
78. Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
79. Conform art. 90 lit.i) CPC, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.
80. Conform prevederilor art. 96 alin.1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.
81. Potrivit prevederilor alin.1^1) al aceluiaşi articol, cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
82. Din normele de drept citate supra, rezultă în mod cert că, partea care a avut câştig de cauză este în drept să solicite încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat şi în măsură în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

83. Pentru a fi rambursate cheltuielile de asistenţă juridică potrivit art.96 CPC, trebuie confirmate că realmente au fost angajate, necesare şi rezonabile ca mărime.
84. În contextul pretenţiilor înaintate de reclamant-apelant privind încasarea cheltuielilor de judecată Colegiul civil reţine că, reclamantul a solicitat încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică în mărime de 10000 lei achitate BAA ”Odobescu & Partenerii”, în acest sens prezentând Factura fiscală seria nr. IJ0597002 din 18 martie 2022 (f.d.7, vol.I).
85. Astfel, examinând această pretenţie sub aspectul necesităţii cheltuielilor şi rezonabilităţii acestora ca mărime, colegiul judiciar ajunge la concluzia de a încasa în beneficiul SRL ”Opti-Agro” de la Primăria com. Brătuşeni, cheltuielile de asistenţă juridică în mărime de 5000 lei, care sunt rezonabile pentru întregul complex de acţiuni efectuate de avocat.
86. În contextul celor menţionate supra, acţiunea în contencios administrativ formulată de SRL ”Opti-Agro” este întemeiată.
87. Faţă de cele ce preced, completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ consideră necesar de a casa integral hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul central din 13 martie 2023, cu emiterea unei noi decizii, potrivit căreia acţiunea în contencios administrativ se admite.
88. Potrivit art.244 alin.1 Cod administrativ, hotărârile curţii de apel ca instanţa de fond, precum şi deciziile instanţei de apel pot fi contestate cu recurs.
89. Articolul 245 Cod administrativ reglementează că recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la pronunţarea hotărârii sau a deciziei motivate, dacă legea nu stabileşte un alt termen .
90. Conducând-se de prevederile art. 240 alin.(1) lit. c) din Codul administrativ,

decide:

Casează integral hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Central din 13 martie 2023 cu emiterea unei noi hotărâri după cum urmează:

Anulează înregistrarea efectuată de Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ la data de 02.03.2022 la nr.6287 a contractului de arendă a terenurilor agricole nr.01/02/22 din 01.03.2022 încheiat între Nadejda Rîmiş şi SRL „Girosol-Agro”.

Încasează în beneficiul SRL „Opti-Agro” de la Primăria com. Brătuşeni, r-l Edineţ cheltuieli de judecată în cuantum de 5000(cinci mii) lei.

Decizia este executorie, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la pronunţarea deciziei motivate.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Elena Grumeza

Judecătorii: Natalia Chircu Dumitru Corolevschi