Prima instanță: Judecătoria Soroca sediul central (jud. G.Mîțu)
Dosarul nr.2a-916/25 (nr. 2-22160980-03-2a-07072025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

24 martie 2026 **mun. Bălţi**

Completul de judecată în componența:
Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Ivan Parii**
Grefier **Cristina Țurcanu, Roșca Radmila, Dolghii Victoria**

examinând în ședință judiciară publică cererea de apel declarată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei către SRL„Prietenia-Agro", intervenienți accesorii SRL„Admin-Agro", Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Liudmila privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 24 aprilie 2025,-

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

La 04.11.2022 Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei au înaintatcerere de chemare în judecată împotriva SRL „Prietenia-Agro" privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole.

În motivarea acțiunii au indicat că Slivinschi Andrei este proprietarul terenurilor agricole cu nr. cadastral: ***** cu suprafaţa totală de 0,4694 ha în temeiul contractului de donaţie nr.4647 din 27.04.2018 şi nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,91 ha în temeiul contractului de donaţie/duplicat nr.5947 din 04.06.2018 la contractul nr.1715 din 23.05.2003, amplasate în extravilanul *****.

La rândul său, Cojocaru Clavdia este proprietara terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa totală de 0,050 ha, amplasat în extravilanul *****.

Menționează că la 26.03.2010 terenul agricol cu numărul cadastral *****, a fost transmis în arendă către SRL „Prietenia-Agro" pe un temem de 25 ani, de la 26.03.2010 până la 26.03.2035, în baza contractului de arendă nr.7801/10/13892.

La 26.03.2010 terenul agricol cu numărul cadastral ***** a fost transmis în arendă către SRL „Prietenia-Agro” pe un termen de 25 ani, de la 26.03.2010 şi până la 26.03.2035, în baza contractului de arendă nr.7801/10/13902.

La 26.03.2010 terenul agricol cu numărul cadastral ***** a fost transmis în arendă către SRL „Prietenia-Agro” pe un temem de 25 ani, de la 26.03.2010 şi până la 26.03.2035 în baza contractului de arendă nr.7801/10/13906.

Conform clauzelor contractelor de arendă SRL „Prietenia-Agro” urma să achită plata de arendă anuală până la data de 20 decembrie a fiecărui an, însă pârâta nu și-a onorat obligaţiunile sale contractuale, neachitându-le plata de arendă pentru perioada anilor 2020-2022.

Astfel, SRL „Prietenia-Agro” a format o datorie nejustificată la plata în perioada anilor 2020 - 2022 faţă de Slivinschi Andrei în sumă de 25 227,00 lei pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral ***** și în sumă de 11856,99 lei pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral *****, precum și față de Cojocaru Clavdia în sumă de 1363,87 lei pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral *****.

Prin somaţiile din 22.07.2022 Slivinschi Andrei și Cojocaru Clavdia au solictat achitarea plaţii aferente arendei pentru gestionarea terenurilor agricole cu numerele cadastrale *****, ***** și ***** pentru perioada anilor 2020-2022, însă până în prezent nu au obținut niciun rezultat.

Solicită Slivinschi Andrei și Cojocaru Clavdia:

- rezilierea contractului de arendă nr.7801/10/13892 din 26.03.2010, încheiat între Slivinschi Andrei şi SRL „Prietenia-Agro”,

- rezilierea contractului de arendă nr. 7801/10/3902 din 26.03.2010, încheiat între Slivinschi Andrei,

- rezilierea contractului de arendă nr. 78.01/10/3906 din 26.03.2010, încheiat între Cojocaru Clavdia şi SRL „Prietenia-Agro”,

- încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, numărul cadastral *****, pentru perioada 2020-2022 în sumă de 37 083,99 lei;

-încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral ***** pentru perioada 2020-2022 în sumă de 1 363,87 lei.

- obligarea SRL „Prietenia-Agro” să restituie proprietarului Slivinschi Andrei terenurile agricole în natură cu numerele cadastrale ***** și *****,

- obligarea SRL „Prietenia-Agro” să restituie proprietarei Cojocaru Clavdia terenul agricol cu numărul cadastral *****,

-încasarea de la SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia a cheltuielilor aferente examinării cauzei civile.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 27.04.2022 s-a atras în proces în calitate de persoane interesate Șoimu-Nour Valentina Rîjac-Bugu Liudmila.

În ședința de judecată din 18.09.2023 reclamanții au înaintat **cerere de concretizare a cerințelor**, solicitând:

- rezilierea contractului de arendă nr.7801/10/13892 din 26.03.2010, încheiat între Rîjac-Buga Ludmila şi SRL „Prietenia-Agro” în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral *****,

- rezilierea contractului de arendă nr. 7801/10/3902 din 26.03.2010, încheiat între Nour Valentina şi SRL „Prietenia-Agro” în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral *****,

- rezilierea contractului de arendă nr. 78.01/10/3906 din 26.03.2010, încheiat între Cojocaru Clavdia şi SRL „Prietenia-Agro” în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral *****,

- încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă pentru gestionarea terenurilor agricole cu numărul cadastral ***** și număr cadastral ***** pentru perioada 2020-2022 în sumă de 37083,99 lei,

- încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral ***** pentru perioada 2020-2022 în sumă de 1363,87 lei,

- obligarea SRL„Prietenia-Agro” să restituie în natură terenurile agricole cu numerele cadastrale ***** cu suprafaţa totală de 0,4694 ha şi numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,91 ha proprietarului Slivinschi Andrei,

- obligarea SRL „Prietenia-Agro” să restituie în natură terenul agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa totală de 0,0501 ha proprietarei Clavdia Cojocaru,

- încasarea de la pârâtă în beneficiul lui Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia a cheltuielilor aferente examinării cauzei civile.

La 30.01.2024 Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia au depus **cerere de majorare a pretențiilor**, solicitând:

-încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha şi a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul *****, pentru perioada 2020-2023, în sumă de 25 850,75 lei;

-încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul *****, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 937 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 29.10.2024 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL ” Admin Agro”.

În ședința de judecată din 20.03.2025 Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei au depus **cerere de majorare a pretențiilor în următoarele capete de cerere**, solicitând:

-încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei în contul plății pentru arenda terenurilor agricole cu numărul cadastral ***** și număr cadastral ***** pentru perioada 2020-2024: 3912 kg de grâu, 980,5 kg de floarea -soarelui, 164,25 kg de zahăr, 652 kg de mere;

- încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia în contul plății pentru arenda terenului agricol cu numărul cadastral ***** pentru perioada 2020-2024: 150 kg de grâu, 37,5 kg de floarea -soarelui, 6,25 kg de zahăr, 25 kg de mere.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 24.04.2025 acțiunea civilă s-a respins ca neîntemeiată. S-a încasat în mod solidar de la Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei în beneficiul Judecătoriei Soroca cheltuieli aferente judecării cauzei în sumă de 165 lei.

Solicitarea apelantului:

La 30.04.2025 Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 24.04.2025, solicitând casarea integrală a hotărârii, cu adoptarea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

Argumentele părților:

<u>În susținerea cererii de apel</u> au invocat că proprietarii au acceptat transmiterea terenurilor în arendă pe un termen atît de mare cu scopul ca arendaşul SRL„Prietenia -Agro” să le îmbunătăţească prin plantarea unei livezi. Contrar prevederilor contractuale potrivit informaţiei Instituţiei Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, SCT Soroca, la 28.10.2024 pe terenurile date aşa şi nu a fost înregistrată plantarea unei livezi. Drept consecinţă, se denotă că SRL „Prietenia -Agro” a schimbat modul de folosinţă a bunurilor arendate fără consimţământul arendatorului.

Atenţionează că instanţa de fond a omis să se expună în motivarea soluţiei de respingere a cererii asupra temeiului de riziliere ridicat, n-a făcut trimitere la careva acte care ar dovedi expres că SRL„Prietenia -Agro” a achitat impozitul funciar pentru terenurile în litigiu.

La materialele cauzei se regăsesc extrasele din registrele de plată a arendei, din care la fel se vede cert că Slivinschi Andrei nu este trecut pe aceste liste. Totodată şi extrasele din forma IALS 21 pentru anii 2020-23 prezentate la SFS de SRL„Prietenia -Agro” denotă că SRL„Prietenia -Agro” nu şi-a asumat obligația de a achita lui Slivinschi Andrei careva plăţi pentru arenda terenurilor.

Afirmă apelanții că instanţa de fond a comis erori procedurale în aprecierea probelor şi a poziţiei părţilor şi anume nu a valorificat în mod corespunzător declaraţiile persoanelor interesate Rîjac-Bugu Ludmila şi Şoimu-Nour Valentina, care au susţinut cererea de reziliere.

Invocă că înstanţa de fond a interpretat eronat clauzele contractuale şi probele prezentate, că odată cu respingerea cererii de chemare în judecată instanţa nu s-a expus asupra obiecţiilor ridicate în faţa acesteia privind restituirea terenurilor, precum şi dreptul SRL „Prietenia-Agro" de folosi terenurile, a primi beneficii şi a nu achita plata de arendă pentru gestionarea terenurilor agricole nici vechilor proprietari şi nici actualului proprietar Slivinschi Andrei.

În referința la apel SRL"Prietenia Agro" a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii. Referitor la faptul că a fost schimbată unilateral destinaţia de folosire a terenurilor agricole, menţionează că potrivit pct. 2 al contractelor de arendă, terenurile arendate vor fi folosite pentru plantarea livezii. Conform actului de constatare în teritoriu din 26.11.2024, eliberat de către Consiliul comunal Vărăncău, pe toate trei terenuri este plantată livadă pe rod. Astfel, terenurile au fost şi sunt folosite conform destinaţiei prevăzute în contractele de arendă a terenurilor.

Faptul eventualei neexistenţe a documentelor privind înfiinţarea livezii, nu poate constitui temei de reziliere a contractelor de arendă. La 21 iunie 2018 în momentul acceptării donaţiei sub formă de terenuri, apelantul Slivinchi Andrei cunoştea despre faptul, că terenurile erau deja înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca Filiala întreprinderii de Stat ''Cadastru" şi respectiv a acceptat ca fiind legală această înregistrare. Astfel, apelantul nu mai poate invoca acest fapt ca temei de reziliere a contractului.

Cu toate că achitarea impozitului funciar de către SRL" Prietenia-Agro" a fost demonstrată în instanţa de fond, eventuala neachitare a acestui impozit nu reprezintă temei pentru rezilierea contractelor.

Totodată instanţa constată că neîncasarea plăţii de arendă s-a datorat exclusiv faptului că reclamanta nu s-a prezentat şi nu a ridicat plata din anul 2020. Comportamentul apelanţilor denotă lipsă de loialitate contractuală şi urmează a fi calificat drept exercitarea cu rea-credinţă a dreptului de dispoziţie asupra bunurilor, cu ignorarea drepturilor legitime ale arendaşului actual.

Mai mult ca atât, pe terenurile arendate, SRL "Prietenia-Agro" a plantat livadă multianuală, suportând cheltuieli semnificative, care urmează a fi recuperate în termen de 25 de ani (perioada contractuală) şi rezilierea acestor contracte ar aduce prejudicii mari SRL "Prietenia-Agro".

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată apelantul Slivinschi Andrei a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate.

Apelanta Cojocaru Clavdia și reprezentantul său, avocatul Gherasim Angela, legal citați, în ședința de judecată nu s-au prezentat și n-au comunicat instanței motivele neprezenței.

Reprezentantul intimatului SRL"Prietenia -Agro", avocatul Stavinschi Alexandru a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii.

Reprezentantul intervenientului accesoriu SRL "Admin Agro", avocatul Ghidirim Daniel a solicitat admiterea apelului.

Intervenienții accesorii Șoimu-Nour Valentina și Rîjac-Bugu Liudmila în ședința de judecată nu s-au prezentat. Corespondența expediată Liudmilei Rîjac-Bugu a fost restituită cu mențiunea factorului poștal "nereclamat", iar corespondența expediată Valentinei Șoimu-Nour a fost restituită cu mențiunea "plecat".

Dat fiind că citațiile au fost expediate la adresele menționate în dosar, instanței nefiind comunicate alte adrese de corespondență, completul de judecată consideră respectarea procedurii de citare legală.

În conformitate cu dispozițiile art.379 alin.2 Cod de procedură civilă, completul de judecată consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părților neprezente, în privința cărora procedura de citare legală a fost respectată.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul consideră necesar de a respinge cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Colegiul civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 24.04.2025, iar apelul a fost declarat la 30.04.2025, ceea ce confirmă respectarea termenului de contestare a hotărârii.

Potrivit art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

Actele cauzei certifică faptul că la 26.03.2010 între Nour Valentina, în calitate de arendator, și SRL.„Prietenia-Agro", în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,9100 ha, pentru o perioadă de 25 ani de la 26.03.2010 până la 26.03.2035. Terenul arendat va fi folosit pentru plantarea livezii iar pentru exploatarea terenului arendașul va achita până la data de 20 decembrie a fiecărui an o plată anuală, la dorința arendatorului plata de arendă va fi stabilită în natură. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la 10.09.2010 cu nr.7801/10/13902. /f.d.9, vol.1/.

Tot la 26.03.2010 între Rîjac-Bugu Ludmila, în calitate de arendator, și SRL.„Prietenia-Agro”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contratul de arendă a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,4694 ha, pentru o perioadă de 25 ani de la 26.03.2010 până la 26.03.2035. Terenul arendat va fi folosit pentru plantarea livezii. Pentru exploatarea terenului arendașul va achita până la data de 20 decembrie a fiecărui an o plată anuală , la dorința arendatorului plata de arendă va fi stabilită în natură. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la 10.09.2010 cu nr.7801/10/13892 /f.d.10 vol.1/.

De asemenea, la 26.03.2010 între Cojocari Clavdia, în calitate de arendator, și SRL.„Prietenia-Agro”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contratul de arendă a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0501 ha, pentru o perioadă de 25 ani de la 26.03.2010 până la 26.03.2035. Terenul arendat va fi folosit pentru plantarea livezii. Pentru exploatarea terenului, arendașul va achita până la data de 20 decembrie a fiecărui an o plată anuală, la dorința arendatorului plata de arendă va fi stabilită în natură. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la 10.09.2010 cu nr.7801/10/13906 /f.d.11 vol.1/.

La 21.06.2018 *****, în baza procurii nr.4598 din 26.04.2018, acționând în calitate de reprezentant al cet. Șoimu Valentina, în calitate de donator, a încheiat cu Slivinschi Andrei, în calitate de donatar, contractul de donație, obiect al căruia era terenul cu destinație agricolă, cu suprafața totală de 0,91 ha, nr. cadastral *****, situat în extravilanul *****. Contractul de donație a fost autentificat de notarul Radu Iulian sub nr.6881, fiind înregistrat la Serviciul Cadastral teritorial Soroca la 21.06.2018 /f.d.6 vol.1/.

Tot la 21.06.2018 *****, în calitate de donator, a încheiat cu Slivinschi Andrei, în calitate de donatar, contractul de donație, obiect al căruia era terenul cu destinație agricolă, cu suprafața totală de 0,4694 ha, nr.cadastral *****, situat în extravilanul *****. Contractul de donație a fost autentificat de notarul Radu Iulian sub nr.6877, fiind înregistrat la Serviciul Cadastral teritorial Soroca la 21.06.2018 /f.d.7 vol.1/.

La 22.07.2022 Slivinschi Andrei, în calitate de proprietar al terenurilor agricole cu numere cadastrale ***** și ***** a expediat către SRL ”Prietenia-Agro” somație, solicitând achitarea în termen de 10 zile de la recepționare, a plății de arendă în perioada anilor 2020-2022, cu rezervarea dreptului de a se adresa în instanța de judecată cu acțiune privind încasarea forțată a datoriei și rezilierea contractelor. Somația a fost recepționată la 29.07.2022 contra semnătură în avizul de recepție /f.d.14, 15 vol.1/.

La 22.07.2022 Cojocaru Clavdia, în calitate de proprietar al terenului agricol cu număr cadastral *****, a expediat către SRL ”Prietenia-Agro” somație, solicitând achitarea în termen de 10 zile de la recepționare, a plății de arendă în perioada anilor

2020-2022, cu rezervarea dreptului de a se adresa în instanța de judecată cu acțiune privind încasarea forțată a datoriei și rezilierea contractelor Somația a fost recepționată la 29.07.2022 contra semnătură în avizul de recepție /f.d.16,17 vol.1/.

Prin notificarea nr.54 din 27.10.2022 adresată Clavdiei Cojocaru, SRL ”Prietenia-Agro” a invitat-o la sediul companiei pentru elucidarea circumstanțelor privind efectuarea plății de arendă, informând despre lipsa temeiurilor pentru rezilierea contractului de arendă. Notificarea a fost recepționată la 02.11.2022 /f.d.40, 41 vol.1/.

Prin notificarea nr.55 din 27.10.2022 adresată lui Slivinschi Andrei, SRL ”Prietenia-Agro” a refuzat în prezentarea a cărorva informații în raport cu somația înaintată în absența unor acte juridice justificative care ar proba circumstanțele invocate privind încheierea contractelor de donație în privința terenurilor cu numere cadastrale ***** și *****. Indicând că înlăturarea omisiunilor va permite de a răspunde la somație, cu rezervarea dreptului de a contesta contractele de donație, solicitând eliberarea copiei autentificate a contractelor de donație, inclusiv a certificatelor cu informația în privința bunurilor imobile litigioase din Registrul bunurilor imobile și planurile cadastrale. Notificare a fost recepționată la 02.11.2022 /f.d.42 ,43 vol.1/.

Invocând că nu au primit răspuns la somațiile din 22.07.2022, la 04.11.2022 Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL„Prietenia-Agro”, concretizată pe parcursul aflării cauzei pe rol, prin care în final au solicitat:

-rezilierea contractului de arendă nr.7801/10/13892 din 26.03.2010, încheiat între Rîjac-Buga Ludmila şi SRL „Prietenia-Agro” în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral *****,

-rezilierea contractului de arendă nr. 7801/10/3902 din 26.03.2010, încheiat între Nour Valentina şi SRL „Prietenia-Agro” în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral *****,

-rezilierea contractului de arendă nr. 78.01/10/3906 din 26.03.2010, încheiat între Cojocaru Clavdia şi SRL „Prietenia-Agro” în privinţa terenului agricol cu numărul cadastral *****,

-încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei plata de arendă pentru gestionarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa totală de 0,4694 ha şi a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,91 ha, din extravilanul *****, pentru perioada 2020-2023, în sumă de 25 850,75 lei;

-încasarea din contul SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul cet. Cojocaru Clavdia, plata privind arenda terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa totală de 0,0501 ha, din extravilanul *****, pentru perioada 2020-2022, în sumă de 937 lei,

- obligarea SRL „Prietenia-Agro” să restituie proprietarului Slivinschi Andrei terenurile agricole în natură cu numerele cadastrale ***** și *****,

- obligarea SRL „Prietenia-Agro” să restituie proprietarei Cojocaru Clavdia terenul agricol cu numărul cadastral *****,

-încasarea de la SRL „Prietenia-Agro” în beneficiul lui Slivinschi Andrei şi Cojocaru Clavdia a cheltuielilor aferente examinării cauzei civile.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 27.04.2022 s-a atras în proces în calitate de persoane interesate Șoimu-Nour Valentina Rîjac-Bugu Liudmila.

La 06.03.2023 SRL”Prietenia Agro”, reieșind din somațiile din 2022 și alegațiile din cererea de chemare în judecată, a expediat Clavdiei Cojocaru notificare repetată nr.34, informând despre necesitatea prezentării la depozitul companiei pentru ridicarea plății de arendă /f.d.52 vol.1/.

Tot la 06.03.2023 SRL”Prietenia Agro”, reieșind din somațiile din 2022 și alegațiile din cererea de chemare în judecată, a expediat lui Slivinschi Andrei notificare repetată nr.35, informând despre necesitatea prezentării la sediul companiei cu actele justificative privind încheierea contractelor de donație a terenurilor agricole în natură cu numerele cadastrale ***** și *****; cât și invitarea cet. Nour Valentina și Rîjac-Bugu Liudmila în scopul încheierii acordului scris privind modificarea contractelor de arendă, în conformitate cu pct.12 a contractelor de arendă, ca pe viitor în beneficiul lui să fie achitată plata de arendă /f.d.53 vol.1/.

La data de 14.04.2023 SRL„Prietenia-Agro” a expediat în mod repetat către Cojocaru Clavdia notificarea nr.45, comunicându-i că nu există niciun impediment din partea societății pentru ca aceasta să ridice plata de arendă /f.d.50 vol.1/.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 29.10.2024 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL ”Admin Agro”.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 24.04.2025 acțiunea civilă s-a respins ca neîntemeiată. S-a încasat în mod solidar de la Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei în beneficiul Judecătoriei Soroca cheltuieli aferente judecării cauzei în sumă de 165 lei.

La 30.04.2025 Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 24.04.2025, solicitând casarea integrală a hotărârii, cu adoptarea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele

care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuiază că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepția cazurilor cînd consimte și cînd hotărîrea este atacată și de alți participanți la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform prevederilor art.514, 572 Cod civil, în vigoare până la 01.03.2019, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art.512, 513 Cod civil, în vigoare până la 01.03.2019, În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-

credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Articolul 733 Cod civil, în vigoare până la 01.03.2019, stabileşte că Contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

Conform art.2 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, În sensul prezentei legi, sînt utilizate următoarele noţiuni principale:

arendă în agricultură – darea în posesiune şi folosinţă, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor şi a altor bunuri agricole;

arendator – persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea şi un grup de coproprietari ai bunurilor agricole;

arendaş – persoană fizică şi/sau persoană juridică, cu domiciliul (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole;

contract de arendă – acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor şi altor bunuri agricole, denumită arendator, şi altă parte, denumită arendaş, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi;

plată pentru arenda terenurilor agricole – recompensă ce se achită arendatorului pentru folosirea terenului dat de acesta în arendă.

Conform art.17 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003,

(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.

(3) Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producţiei. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de către părţi în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă.

(4) Termenele şi locul efectuării plăţii în natură pentru arenda terenurilor agricole, calitatea produselor se stabilesc de către părţi în contract, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii acestora.

(5) Producţia agricolă eliberată de către arendaş în contul plăţii pentru arenda terenurilor agricole se estimează la preţuri, ce nu vor depăşi preţurile la această producţie, în vigoare pe piaţa locală la momentul eliberării ei în cazul în care contractul nu prevede altfel.

(6) Achitarea plăţii pentru arenda terenurilor agricole se omologhează printr-un document semnat de părţile contractante.

În pct.6 și 7 al contractelor de arendă a fost stipulat că pentru exploatarea terenurilor arendate arendașul achită până la data de 20 decembrie a fiecărui an o plată anuală. La dorința arendatorului plata de arendă va fi stabilită în natură.

Articolul 21 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 prevede că

(1) Restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-preluare, întocmit în modul prevăzut la art.7.

(2) La expirarea termenului contractului de arendă, arendaşul este obligat să restituie arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ţinîndu-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.

Conform articolului 14 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003,

(1) Contractul de arendă se reziliază:

a) prin acordul comun al părţilor contractante;

b) prin hotărîre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale specificate la alin.(3) şi (4).

(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 consimţămîntul arendatorului.

Conform art.1298 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019,

(1) Afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluţiunea arendei dacă arendaşul:

a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art.1293 alin.(5);

b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract;

c) a înrăutăţit starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei.

În pct.14 al contractelor de arendă din 26.03.2010 este specificat că acestea se reziliază:

a) prin acordul comun al părților;

b) prin hotărîre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale ,

c) dacă arendașul nu achită timp de 2 ani fără pricini motivate, arendatorul are dreptul să-și retragă cota de teren fără a apela la instanțele de judecată și arendatorul îi restituie teren arabil (fără pomi).

Din înscrisurile prezente la dosar completul de judecată denotă, în raport cu pretențiile formulate de Cojocari Clavdia, că dânsa este inclusă în liste întocmite de arendașul SRL"Prietenia Agro" pentru a primi plata de arendă în natură, însă dânsa nu s-a prezentat la sediul/depozitul arendașului, fiind notificată în acest sens. Prin urmare, neprimirea plății de arendă nu i se incumbă arendașului, ci însăși arendatorului, motiv pentru care cerințele Clavdiei Cojocaru privind încasarea plății de arendă și rezilierea contractului de arendă sunt neîntemeiate.

În partea cerințelor formulate de Slivinschi Andrei privind încasarea plății de arendă și rezilierea contractelor de arendă, instanța de apel reține că dânsul nu este parte a contractele de arendă a terenurilor agricole cu numere cadastrale ***** și *****. În același timp terenurile respective îi aparțin cu drept de proprietate , drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 21.06.2018 în temeiul contractelor de donație duplicat nr.2-2922 și nr.2-2918, Registrul în care este înregistrată și grevarea privind arenda acestora de către SRL "Prietenia Agro" /f.d.218,219 vol.1/.

Dat fiind că Slivinschi Andrei nu este parte a contractului de arendă, SRL "Prietenia Agro" nu avea temei de a-i elibera/achita plata pentru arenda. Or, devenind proprietar, Slivinschi Andrei n-a informat arendașul despre dobândirea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de donație, nu i-a prezentat copia acestora arendașului pentru a beneficia de plată de arendă.

Într-o altă ordine de idei, completul de judecată atestă că arendașul prin notificare a solicitat rezoluțiunea contractelor de donație, invocând dreptul de preemțiune la înstrăinarea imobilelor.

Totodată, nici Slivinschi Andrei, nici donatorii nu s-au prezentat la sediul arendașului pentru a modifica clauzele contractelor de arendă din 26.03.2010, omisiune imputabilă lui Slivinschi Andrei.

Potrivit borderourilor anexate la materialele cauzei, se confirmă că Rîjac-Bugu Ludmila, a ridicat plata arendei pentru anul 2024, aceasta fiind stabilită în natură, sub formă de produse agricole. Acest fapt rezultă atât din borderoul care atestă primirea plății /f.d.204-206 vol.1/, cât și din nota informativă emisă de administrația SRL „Prietenia-

Agro”, potrivit căreia Rîjac-Bugu Ludmila a ridicat plata arendei aferente cotei de livadă a terenului cu nr. cadastral ***** pentru anul2024, constând în: 282 kg grâu, 71 kg floarea-soarelui și 12 kg zahăr /f.d. 203, vol.1/.

Potrivit actului de constatare în teritoriu din 26.11.2024, eliberat de către Consiliul comunal Vărăncău (f/.d.32, vol.2/, se confirmă că:

- terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,91 ha, arendat de SRL,,Prietenia-Agro” pe 25 ani, este plantat cu livada de meri pe rod. Suprafața de 0,19 ha este prelucrată de SRL,,Admin Agro” (este plantată livada) și suprafața de 0,72 ha este prelucrată de SRL,,Prietenia-Agro”;

- terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,47ha, arendat de SRL,,Prietenia-Agro” pe 25 ani, este plantat cu livada pe rod, fiind prelucrat de SRL.,,Prietenia-Agro”;

- terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0501 ha, arendat de SRL.,,Prietenia- Agro” pe 25 ani, este plantat cu prune, fiind prelucrat de SRL.,,Prietenia-Agro”.

Din acest înscris se confirmă cu certitudine că arendașul prelucrează terenurile agricole arendate după destinație, fiind plantate cu pomi fructiferi. Astfel, argumentele reclamanților în vederea rezilierii contractelor de arendă pe motiv de neexecutare a contractelor este declarativ și neîntemeiat.

În contextul enunțat completul de judecată constată că instanța de prim nivel a dat aprecierea corespunzătoare înscrisurilor anexate la dosar, din care rezultă ferm lipsa temeiurilor de satisfacere a pretențiilor formulate de Slivinschi Andrei și Cojocaru Natalia către SRL”Prietenia Agro” privind rezilierea contractelor de arendă pe motivul neexecutării, în situația reclamantului Slivinschi Andrei, nefiind încheiate contracte de arendă în modul legal prevăzut, iar în situația reclamantei Cojocaru Natalia, constatându-se executarea corespunzătoare a condițiilor contractuale de către arendașul pârât, astfel, lipsind temeiuri pentru rezilierea contratelor și încasarea plății de arendă neatribuită.

Dat fiind respingerea acțiunii civile reclamanții/apelanți nu beneficiază de compensarea cheltuielilor de judecată în condițiile art.94 Cod de procedură civilă.

Distinct de cele enunțate, instanța de apel conchide de a respinge apelul , cu menținerea hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 24 aprilie 2025.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, completul de judecată al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

decide:

Respinge cererea de apel declarată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi Andrei.

Menține hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 24 aprilie 2025, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocaru Clavdia și Slivinschi

Andrei către SRL„Prietenia-Agro”, intervenienți accesorii SRL„Admin- Agro”, Șoimu-Nour Valentina, Rîjac-Bugu Liudmila privind rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș** **Ivan Parii**