Prima instanță: Judecătoria Soroca sediul central (jud. G.Tocaiuc)
Dosarul nr.2a-742/2024 (nr.2-24036514-03-2a-15072024)

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

24 martie 2026 **mun. Bălți**

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

examinând în ședință judiciară publică, în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de avocatul Sardari Marin în interesele lui Lisnic Marcel,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Bulboci raionul Soroca către Lisnic Marcel privind încasarea datoriei la plata de arendă,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

La data de 03 aprilie 2024, Primăria com. Bulboci, sat. Bulboci, r-ul Soroca s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Lisnic Marcel cu privire la încasarea restanței plății de arendă a terenului ocupat de iaz.

În motivarea acțiunii a indicat că, calculul pentru plata de arendă a bunului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 20,6961 ha, conform tarifului 621,05 lei, în anul 2021 în baza contractului de arendă a iazului, precum și datoria față de administrația publică locală, a constituit din: plata de bază în sumă de 20076,57 lei, penalitate 0,05% pentru fiecare zi neachitată din suma de bază în sumă de 1523,49 lei, perioada de grație în sumă de 5019,22 lei, în total sumă de 26619,58 lei.

A indicat reclamantul că, în anul 2022 în baza contractului de arendă a iazului datoria față de administrația publică locală constă din: plata de bază în sumă de 20076,57 lei, penalitate 0,05% pentru fiecare zi neachitată din suma de bază în sumă de 1523,49 lei, perioada de grație în sumă de 5019,22 lei, în total suma de 26619,58lei. În anul 2023 în baza contractului de arendă a iazului, datoria față de administrația publică locală constă din: plata de bază în sumă de 20076,57 lei, penalitate 0,05% pentru fiecare zi neachitată

din suma de bază în sumă de 1523,49 lei, perioada de graţie în sumă de 5019,22 lei, în total suma de 26619,58lei.

A menționat că, calculul pentru plata de arendă a bunului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 20,6961 ha, cu tariful 1130,31 lei, pentru anul 2022 în baza acordului adiţional (arendaşul Lisnic Marcel a refuzat categoric semnarea acordului adiţional) plata de arendă a iazului, datoria faţă de administrația publică locală constă din: plata de bază în sumă de 36436,2 lei, penalitate 0,05% pentru fiecare zi neachitată din suma de bază în sumă de 2720,69 lei, perioada de graţie în sumă de 5019,22 lei, în total suma de 44176,11 lei. Pentru anul 2023 în baza acordului adiţional (arendaşul Lisnic Marcel a refuzat categoric semnarea acordului adiţional) plata de arendă a iazului, datoria faţă de administrația publică locală constă din, plata de bază în sumă de 36436,2 lei penalitate 0,05% de zi neachitată din suma de bază în sumă de 2720,69 lei, peroioada de graţie în sumă de 5019,22 lei, în total suma de 44176 lei.

Reclamantul a precizat că, datoria faţă de administrația publică locală la impozitul funciar, se achită până la data de 30 iunie a fiecărui an, în anul fiscal 2023 impozitul funciar nu este achitat, suma fiind de 2380,05 lei, pentru o zi este - 6,53 lei, penalitate - 0,074 lei/zi, pentru fiecare zi neachitată - 0,483 lei/zi, în total penalitatea fiind de 88,88 lei, impozit funciar - 2380,05+88,88 = 2468,93 lei.

A comunicat că, arendaşul a refuzat cotegoric să semneze acordul adiţional ce prevedea schimbarea plăţii de arendă a iazului arendat conform cerinţelor indicate în scrisoarea cu nr. io2/1-18/96 din 20 ianuarie 2022, emisă de Consiliul Raional Soroca.

Cererea de chemare în judecată s-a întemeiat pe prevedrile Codului Fiscal nr. 1163 - XIII din 24.04.1997, Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.08.1997, art. 858, art. 1300, art. 1308 Cod Civil, privind neexecutarea obligaţiunii.

Reclamantul Primăria com. Bulboci, sat. Bulboci, r-ul Soroca a solicitat încasarea de la Lisnic Marcel în folosul său a restanţei plăţii de arendă în sumă de 26619,58 mii lei pentru anul 2021, restanţa la plata de arendă în sumă de 88352,22 mii lei pentru anii 2022, 2023, iar în total suma de 114971,80 lei pentru terenul ocupat de iaz în baza contractului de arendă din 03 decembrie 2014, înregistrat sub nr. 784/15/3 la 05 ianuarie 2015.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria com. Bulboci, sat. Bulboci, r-ul Soroca împotriva lui Lisnic Marcel cu privire la încasarea restanței plății de arendă a terenului ocupat de iaz.

- s-a încasat de la Lisnic Marcel, IDNP *****, domiciliat în sat. Bulboci, r-ul Soroca, în beneficiul Primăriei com. Bulboci, sat. Bulboci, r-ul Soroca, c/f 1007601003471, suma de 114971,80 (una sută patrusprezece mii nouă sute șaptezeci și unu lei optzeci bani) lei cu titlu de restanță la plata de arendă a terenului ocupat de iaz.

- s-a încasat de la Lisnic Marcel, IDNP *****, domiciliat în sat. Bulboci, r-ul Soroca, în beneficiul statului suma de 3999,12 (trei mii nouă sute nouăzeci și nouă lei douăsprezece bani) lei cu titlu de taxă de stat.

- s-a încasat de la Lisnic Marcel, IDNP *****, la bugetul Judecătoriei Soroca (c/f 1007601000241, cont IBAN MD09TRPAAA142310A01199AA) cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea judiciară în sumă de 20,90 lei (douăzeci lei nouăzeci bani) lei.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 13 iunie 2024 avocatul Sardari Marin în interesele lui Lisnic Marcel a contestat hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii u pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.

Argumentele apelantului:

Prin apelul declarat împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 14 mai 2024, pârâtul Lisnic Marcel solicită admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii Primăriei satului Bulboci privind încasarea restanței la plata arendei terenului ocupat de iaz, iar subsidiar remiterea cauzei spre rejudecare într-un alt complet de judecată.

Apelantul arată că, prin hotărârea contestată s-a dispus încasarea din contul său în beneficiul Primăriei Bulboci a sumei de 114 971,80 lei cu titlu de restanță la plata arendei, precum și a taxei de stat în sumă de 3999,12 lei.

În motivarea apelului se invocă faptul că, dosarul ar fi fost examinat în lipsa pârâtului, fără citarea legală a acestuia și fără expedierea copiei cererii de chemare în judecată și a anexelor, ceea ce i-ar fi încălcat dreptul la apărare și posibilitatea de a prezenta obiecții și probe.

Apelantul susține că, reclamanta cunoștea adresa sa, însă nu a întreprins măsurile necesare pentru comunicarea actelor procedurale conform prevederilor art. 100, 102, 104 și 105 CPC, iar această pretinsă necomunicare constituie temei de casare conform art. 385 și art. 388 CPC.

Totodată, apelantul invocă faptul că, prima instanță nu a atras în proces Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat în calitate de intervenient accesoriu, considerând

că, această autoritate are atribuții de control asupra modului de calcul și încasare a plăților de arendă de către autoritățile publice locale, iar neparticiparea acesteia ar face hotărârea ilegală și ar constitui un motiv de casare și trimitere spre rejudecare.

De asemenea, apelantul contestă corectitudinea calculului sumelor solicitate de reclamantă, susținând că, suma de 49 648,59 lei indicată în acțiune este eronată și menționând că, a contestat în instanța de contencios administrativ factura fiscală emisă de Primăria Bulboci la 3 ianuarie 2024.

În susținerea poziției sale, apelantul invocă prevederile art. 239, 240, 241, 385, 386, 387 și 388 CPC, precum și art. 6 CEDO, susținând că, instanța de fond nu a examinat complet circumstanțele cauzei, nu a aplicat corect normele de drept procedural și material și a pronunțat o hotărâre contradictorie și neîntemeiată.

Prin urmare, apelantul solicită admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Soroca și fie respingerea acțiunii reclamantei, fie remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În cadrul examinării apelului în ședința de judecată, apelantul Lisnic Marcel a declarat că, solicită admiterea cererii de apel și casarea hotărârii primei instanțe, invocând că, a încheiat în anul 2014 un contract de arendă cu Primăria satului Bulboci pe un termen de 30 de ani pentru un teren cu suprafața de aproximativ 20 hectare ocupat de iaz.

Acesta a explicat că, pentru anul 2021 a achitat suma de 28 529 lei, pentru anul 2022 a achitat 5 000 lei, iar pentru anul 2023 nu a efectuat plăți, recunoscând existența datoriilor pentru anii 2022 și 2023.

Apelantul a susținut că, potrivit contractului inițial, plata arendei urma să fie efectuată trimestrial, însă ulterior au fost încheiate acorduri adiționale prin care plata a fost stabilită anual. Totodată, acesta a declarat că, nu este de acord cu acordurile adiționale din perioada mai-iunie 2023 și intenționează să sesizeze Cancelaria de Stat privind legalitatea acestora, considerând că respectivele acorduri sunt abrogate și că trebuie aplicate condițiile contractului inițial din anul 2014. De asemenea, apelantul a menționat că a avut conflicte cu primarul în anii 2022-2023 în legătură cu aceste acorduri adiționale și a solicitat să nu se țină cont de ele la calcularea datoriei.

Reprezentantul intimatei Primăria satului Bulboci Cojocaru Iurie a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond, susținând că, suma datorată a fost calculată conform coeficienților prevăzuți de hotărârea Guvernului și raportată la suprafața bazinului acvatic.

Acesta a declarat că, apelantul a fost informat despre modificările privind modalitatea de plată și că datoria stabilită prin hotărârea instanței nu a fost achitată.

Totodată, reprezentantul intimatei a precizat că, datoria s-a format pentru perioada 3 decembrie 2014 – 31 decembrie 2025 și a solicitat aplicarea coeficientului de plată utilizat la nivel național pentru asemenea categorii de terenuri.

Reprezentantul apelantului Lisnic Marcel avocatul Sardari Marin, în ședința instanței de apel, nu s-a prezentat, procedura citării legale fiind respectată.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de părțile procesului, audiind explicațiile participanților prezenți la ședința de judecată, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul civil consideră necesar de a respinge cererea de apel declarată de avocatul Sardari Marin în interesele lui Lisnic Marcel cu menținerea soluției adoptate de instanța de fond din considerentele ce succed.

Potrivit 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.

Instanța de apel constată că, dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 14 mai 2024 /f.d.54/, astfel, apelul din 13 iunie 2024 /f.d.59-60/ a fost declarat în termen.

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.

În conformitate cu prevederile art.276^4 alin.(4), (5) CPC, hotărârea judecătorească adoptată în cauzele civile în baza cererilor cu valoare redusă poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod: în procedura scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art.276^3 fiind aplicabile corespunzător. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive și irevocabile de la pronunțare.

Art.276^3 CPC stipulează că, (1) Procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. (2) Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în ședință publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ținând cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.

În temeiul art.373 alin.(1)-(3) CPC, (1) instanţa 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 instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care

motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.

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

Art.121 CPC prevede că, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 130 alin.(1) al aceluiaşi act normativ prevede că, 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.

Potrivit art. 130 alin.(1) CPC, statuează că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

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

Din materialul probator rezultă că, terenul ocupat de iaz cu suprafaţa totală de 20076,87 ha, amplasat în s. Bulboci, r-l Soroca, cu număr cadastral *****, aparţine cu drept de proprietate administrației publice locale com. Bulboci r-l Soroca, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de IP „Agenţia Servicii Publice” la 05 noiembrie 2014 /f.d.17/.

În baza contractului de arendă a terenului ocupat de iaz din 03 decembrie 2014, înregistrat sub nr. 784/15/3 la 05 ianuarie 2015, Primăria com. Bulboci, r-l Soroca a transmis în folosinţă lui Lisnic Marcel terenul ocupat de iaz cu suprafaţa totală de 20076,87 ha, amplasat în centrul s. Bulboci, r-l Soroca /f.d. 12-15/. Totodată, de către părțile contractante a fost întocmit și semnat actul de predare-preluare a terenului ocupat de iaz, Anexa nr. 1 la contractul de arendă /f.d.16/.

Conform pct. 1.4 al Contractului, terenul ocupat de iaz a fost atribuit în folosinţă pentru un termen de 30 ani, iar potrivit pct. 2.1 preţul pentru folosinţa terenului ocupat de iaz constituie 20076,87 lei anual, începînd de la 01.12.2020 conform Deciziei nr. 1/7 din 28.02.2012 /f.d.11/, cu perioada de grație 6 ani, la pct. 1.3 fiind indicat că, beneficiarul va achita suma respectivă trimestrial.

Se reține că, prin Legea nr. 220 din 16 decembrie 2021 au fost introduse modificări în Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, şi în special a fost modificat tariful pentru calcularea preţului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) la vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinaţie agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă şi loturilor pomicole de la 621,05 lei la 1130,31 lei. În acest context, Consiliul raional Soroca, prin scrisoarea din 20 ianuarie 2022 a recomandat autorităților publice locale să opereze modificări în prevederile contractelor de arendă deja încheiate, inclusiv operarea modificărilor în actele consiliilor locale ce țin de stabilirea plăților de arendă, reieșind din modificările intervenite în cadrul legislativ aprobat începând cu 01 ianuarie 2022 /f.d.25/.

Ca urmare a intervenirii modificărilor în Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997, Primăria com. Bulboci, r-l Soroca a întocmit acordul adiţional de modificare a contractului de arendă a terenului ocupat de iaz înregistrat sub nr.7801/15/3 la data de 05.01.2015 /f.d.24/. Potrivit acestui acord adiţional s-a stabilit modificarea plății de arendă a bazinului acvatic, conform calculului stabilit prin Legea nr. 220 din 2021, fiind stabilită plata de arendă în sumă totală de 36539,88 lei.

Pârâtului Lisnic Marcel i s-a adus la cunoştinţă acordul adiţional nr.1/42 din 01 iunie 2022, însă ultimul a refuzat să-l semneze /f.d.20/.

La 01 ianuarie 2023 și, respectiv, la 01 ianuarie 2024, de către Primăria com. Bulboci, r-l Soroca au fost întocmite acorduri adiţionale de modificare a contractului de arendă a terenului ocupat de iaz nr.7801/15/3 din 05.01.2015 /f.d.22-23/, în legătură cu schimbarea tarifelor pentru calcularea prețului normativ, Lisnic Marcel fiind invitat prin scrisoare să se prezinte în incinta primăriei pentru semnarea acordului adițional la contractul de arendă a terenului ocupat de iaz /f.d.43/.

Totodată, Primăria com. Bulboci, r-l Soroca a expediat în adresa lui Lisnic Marcel mai multe notificări prin care a solicitat achitarea datoriei, însă ultimul nu a reacționat la cerințele autorității publice locale /f.d. 45-49/.

Prin urmare, la data de 03 aprilie 2024, Primăria com. Bulboci, sat. Bulboci, r-ul Soroca s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Lisnic Marcel cu privire la încasarea restanței plății de arendă a terenului ocupat de iaz /f.d.1-4/.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024 s-a încasat de la Lisnic Marcel în beneficiul Primăriei com. Bulboci, sat. Bulboci, r-ul Soroca, suma de 114971,80 (una sută patrusprezece mii nouă sute șaptezeci și unu lei optzeci bani) lei cu titlu de restanță la plata de arendă a terenului ocupat de iaz, în beneficiul statului suma de 3999,12 (trei mii nouă sute nouăzeci și nouă lei douăsprezece bani) lei cu titlu de taxă de stat și la bugetul Judecătoriei Soroca cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea judiciară în sumă de 20,90 lei (douăzeci lei nouăzeci bani) lei /f.d.62-64/.

În motivarea hotărârii, instanța de fond a reținut că, reclamantul Primăriei com. Bulboci și-a onorat obligaţiunea de a transmite lui Lisnic Marcel în folosinţă bazinul acvatic, iar potrivit contractului de arendă a terenului ocupat de iaz din 03 decembrie 2014, pârâtul Lisnic Marcel urma să achite trimestrial plata pentru folosirea bazinului, însă ultimul nu și-a onorat obligațiunile contractuale, astfel formându-se ca datorie suma totală de 114971,80 lei, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anii 2021, 2022, 2023.

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 13 iunie 2024 avocatul Sardari Marin în interesele lui Lisnic Marcel a contestat hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii u pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată /f.d.81-89/.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe prin prisma motivelor invocate în cererea de apel, a explicațiilor participanților la proces, precum și a materialelor dosarului administrate în cauză, instanța de apel conchide că, apelul declarat urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menținerea hotărârii instanței de fond, or, aceasta a fost pronunțată cu respectarea normelor de drept material și procedural, iar concluziile instanței corespund circumstanțelor de fapt constatate și probelor administrate.

În temeiul art.7 alin.(1) Cod civil, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea,

legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Or, dat fiind faptul că, obiectul juridic litigios din speță constituie încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă a terenului ocupat de iaz din 03 decembrie 2014, la examinarea cauzei vor fi aplicate prevederile Codului civil în vigoare până la 01.03.2019.

Așadar, Colegiul civil reține că, potrivit art.8 Cod civil (redacția în vigoare până la 01 martie 2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării de lucrări ştiinţifice, creării de opere literare, de artă, în urma invenţiilor şi altor rezultate ale activităţii intelectuale; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

În temeiul art. 512 alin.(1) Cod civil (redacția în vigoare până la 01 martie 2019), în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

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

Art. 911 alin. (1) din Codul civil (redacția în vigoare până la 01 martie 2019) declară că, 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.

Potrivit art. 916 alin. (1) din Codul civil (redacția în vigoare până la 01 martie 2019), plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract. Potrivit alin. (4), termenele şi locul de plată în natură a arendei se stabilesc de părţi, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii lor.

Conform prevederilor art. 28 alin.(5) al Legii nr. 149 din 08 iunie 2006 (în vigoare la data apariției raporturilor juridice) privind fondul piscicol, pescuitul şi piscicultura, terenurile amenajărilor piscicole se raportă la categoria terenurilor cu destinaţie agricolă.

În conformitate cu prevederile art. 17 alin.(1) din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, în vigoare pînă la 01.03.2019, 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.

Potrivit dispozițiilor art.22 alin.(2), (3) al Legii cu privire la arenda în agricultură, în vigoare pînă la 01.03.2019, arendarea terenurilor agricole proprietate publică se face prin licitaţie publică sau în alt mod prevăzut de lege. Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate publică constituie cel puţin 2%, dar nu mai mult de 10%, din preţul normativ al terenului dat în arendă.

Potrivit prevederilor art. 10 alin.(1) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică. Alin. (4) şi (5) prevăd că, tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului sunt indicate în anexă. Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia I din Anexă.

În conformitate cu prevederile art. 2 alin.(1) şi (2) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997, preţul normativ al pământului constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potenţialul natural şi economic al acestuia, exprimate în monedă naţională. El se determină de către prezenta lege şi se aplică în procesul realizării relaţiilor funciare, indiferent de tipul de proprietate asupra pământului. Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convenţională (grad-hectar) pe baza indicilor cadastrali (cantitativi şi calitativi), conform anexei la prezenta lege, şi se indexează anual de către Parlament, la propunerea Guvernului, în funcţie de rata anuală a inflaţiei publicată de Banca Naţională a Moldovei.

Instanța de apel reține că, între Primăria com. Bulboci, r-l Soroca și Lisnic Marcel a fost încheiat contractul de arendă a terenului ocupat de iaz din 03 decembrie 2014, înregistrat sub nr. 784/15/3 la 05 ianuarie 2015, prin care intimatul a transmis apelantului în folosință terenul ocupat de iaz cu suprafața de 20,6961 ha, amplasat în s. Bulboci, r-l Soroca, cu numărul cadastral *****, prețul fiind stabilit în conformitate cu Legea cu privire la prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308.

Totodată, materialele cauzei confirmă că, bunul a fost efectiv transmis în posesia și folosința apelantului, fiind întocmit actul de predare-primire, iar apelantul a beneficiat de folosința bazinului acvatic pe întreaga perioadă contractuală.

În conformitate cu prevederile art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, iar potrivit art. 916 Cod civil, plata arendei urmează a fi executată în termenul și modul

stabilit de părți. Or, conform pct. 2.1 și pct. 1.3 ale contractului de arendă, apelantul avea obligația de a achita trimestrial plata de arendă pentru terenul ocupat de iaz.

Din materialele dosarului rezultă că, apelantul nu și-a executat obligațiile contractuale privind achitarea plății de arendă pentru anii 2021, 2022 și 2023, fapt confirmat prin calculele anexate la dosar, notificările expediate de autoritatea publică locală și lipsa probelor contrare prezentate de apelant.

Instanța de apel constată că, prima instanță corect a reținut că, pentru anul 2021, restanța la plata arendei a constituit suma de 26619,58 lei, incluzând plata de bază, penalitatea contractuală de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere din suma de bază de 1523,49 lei și perioada de grație în sumă de 5019,22 lei.

Totodată, în urma modificărilor operate prin Legea nr. 220 din 16 decembrie 2021 la Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, tariful pentru calcularea prețului normativ al terenurilor agricole a fost majorat de la 621,05 lei la 1130,31 lei. În acest context, Consiliul raional Soroca a recomandat autorităților publice locale ajustarea contractelor de arendă existente conform noilor tarife legale.

În executarea acestor modificări legislative, Primăria com. Bulboci a întocmit acorduri adiționale de modificare a contractului de arendă pentru anii 2022 și 2023, prin care cuantumul plății anuale de arendă a fost recalculat conform noilor prevederi legale.

Or, din actele dosarului rezultă că, apelantului i-au fost aduse la cunoștință acordurile adiționale și acesta a fost invitat repetat pentru semnare, însă a refuzat categoric semnarea acestora și nu a reacționat nici la notificările privind achitarea datoriei.

În aceste sens, Colegiul civil reține că, refuzul apelantului de a semna acordurile adiționale nu îl exonerează de executarea obligațiilor legale și contractuale de achitare a plății de arendă, întrucât modificarea cuantumului plății a intervenit ca efect al modificărilor legislative imperative privind prețul normativ al terenurilor și modalitatea de calcul a arendei terenurilor proprietate publică.

Prin urmare, este întemeiată constatarea instanței de fond potrivit căreia pentru anul 2022 datoria la plata de arendă a bunului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 20,6961 ha, în baza calculului cu noul tarif stabilit de 1130,31 lei, constă din plata de bază în sumă de 36436,2lei, penalitate 0,05% pentru fiecare zi neachitată din suma de bază în sumă de 2720,69 lei, perioada de graţie în sumă de 5019,22 lei, în total suma de 44176 lei, la fel și pentru anul 2023 datoria la plata de arendă constând din plata de bază în sumă de 36436,20 lei, penalitate 0,05% pentru fiecare zi neachitată din suma de bază în sumă de 2720,69 lei, peroioada de graţie în sumă de 5019,22 lei, în total suma de 44176 lei /f.d.37-40, 44/.

De altfel, instanța de fond corect a apreciat că, reclamantul era în drept să solicite încasarea creanței formate în baza contractului de arendă și a acordurilor adiționale întocmite conform modificărilor legislative aplicabile.

Argumentele apelantului invocate în cererea de apel și explicațiile prezentate nu infirmă constatările instanței de fond și nu sunt susținute prin probe pertinente și concludente.

Apelantul nu a prezentat dovezi privind executarea obligațiilor de plată, nici probe care să demonstreze caracterul eronat al calculelor efectuate de intimată. Totodată, simplul dezacord cu majorarea cuantumului plății de arendă nu poate constitui temei pentru neexecutarea obligațiilor asumate prin contract și prevăzute de lege.

Instanța de apel reține că prima instanță a examinat cauza cu respectarea dispozițiilor art. 276²–276⁴ Cod de procedură civilă privind procedura cererilor cu valoare redusă, a apreciat probele administrate în conformitate cu art. 118, 121 și 130 CPC și a pronunțat o hotărâre legală și întemeiată. Concluziile instanței sunt rezultatul unei analize complete și obiective a circumstanțelor cauzei, iar motivele invocate în apel nu relevă încălcări de drept material sau procedural care ar atrage casarea hotărârii.

Potrivit art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

În temeiul art. 98 alin.(1) CPC, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

În temeiul normelor citate supra, instanța de fond corect a dispus încasarea cheltuielilor de judecată, inclusiv a taxei de stat și a cheltuielilor aferente citării părților, or, potrivit art. 82 și art. 98 alin.(1) CPC, partea căzută în pretenții urmează să suporte cheltuielile judiciare proporțional părții admise a acțiunii. Întrucât acțiunea înaintată de Primăria com. Bulboci a fost admisă, iar pârâtul nu este scutit prin lege de la plata cheltuielilor de judecată, instanța întemeiat a dispus încasarea de la acesta a taxei de stat calculate conform prevederilor Legii taxei de stat nr. 213/2023 în cuantum de 3999,12 lei, precum și a cheltuielilor suportate pentru înștiințarea și citarea participanților la proces în sumă de 20,90 lei. Soluția adoptată este conformă principiului reparării cheltuielilor suportate de partea care a obținut câștig de cauză și nu contravine normelor de drept procedural.

În concluzie, luând în considerare că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, Colegiul civil ajunge la

concluzia că, cererea de apel formulată de avocatul Sardari Marin în interesele lui Lisnic Marcel urmează a fi respinsă ca nefondată, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024.

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 avocatul Sardari Marin în interesele lui Lisnic Marcel.

Menține hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 14 mai 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Bulboci raionul Soroca către Lisnic Marcel privind încasarea datoriei la plata de arendă.

Decizia este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

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