Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul central, (judecător: Ghenadie Mîțu)
dosarul nr.2a-574/24 *(nr.2-22171300-03-2a-10062024)*

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

27 ianuarie 2026 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecători Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier Radmila Roșca

examinând în ședință publică, apelul declarat de Primăria sat.Zastînca, r-nul Soroca, împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul central din 18 martie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Primăria sat.Zastînca, r-nul Soroca către Bevza Valentina, privind încasarea restanței la plata arendei în temeiul contractului de folosire separată a terenului ocupat de iaz,-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La 23.11.2022, Primăria s. Zastînca, r-ul Soroca a înaintat o cerere de chemare în judecată către Bevza Valentina privind încasarea restanței la plata arendei în temeiul contractului de folosire separată a terenului ocupat de iaz.

În motivarea acțiunii a indicat că, Primăria sat. Zastânca, r-ul Soroca, în baza deciziei Consiliului sătesc nr.9 din 30.09.2001, a încheiat cu Bevza Iurie un contract de folosință separată a terenului ocupat de iaz nr. 01 din 27.09.2002, fiindu-i transmis în arendă bazinul acvatic cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 13,24 ha, pe un termen de 25 ani.

În baza deciziei Consiliului sătesc nr.2/5 din 05.03.2009, la data de 05.03.2009 cu arendașul respectiv a fost reîncheiat contractul de folosință separată a terenului ocupat de iaz, pentru suprafața de 8,8397 ha, pe un termen de 17 ani, cu plata de arendă, reieșind din cuantumul de 2% din prețul normativ al pământului în mărime, de 5451,50 lei/anual. După modificarea tarifului prețului normativ în 621,05 lei/grad/ha, conform borderoului de calcul al prețului de arendă a terenului ocupat de iaz din 2010, plata de arendă a constituit 7795,65 lei/anual. Contractul de arendă a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la data de 26.10.2009.

Din 2014 (ultima inspectare), în conformitate cu art.12 al Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198/1995, abrogată la 01.03.2019 prin Legea privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative nr. 133/2018, suprafața terenului

(obiectivului acvatic), transmis în folosință, a fost modificată în corespundere cu datele extrasului din „Registrul bunurilor imobile” prin borderou de calcul din 25.02.2014, cu includerea suprafețelor zonelor de protecție (potrivit prevederilor art. 1 (3) din Codul apelor, adoptat prin Legea nr. 1532/1993, abrogat prin Legea apelor nr. 272/2011 de la 26.10.2013), care au constituit total 15,1931 ha., cu plata de arendă în mărime de 13398,65 lei/anual.

În rezultatul modificării suprafeței terenului (obiectivului acvatic) transmis în folosință, pentru perioada anilor 2010-2013, reieșind din suprafața diminuată de 6,3534 ha (15,1931 ha. - 8,8397 ha.), diminuarea plății de arendă a constituit 22648,75 lei, inclusiv: anii 2010-2012 - 16809 lei (a câte 5603 lei/anual) şi anul 2013 -5839,75 lei, (materialele inspectării precedente) neachitată până la momentul de față.

A indicat reclamanta că, de către persoanele responsabile din cadrul primăriei n-au fost întreprinse măsuri de rigoare privind înlăturarea încălcărilor stabilite în cadrul inspectării financiare complexe precedente şi anume nu a fost încasată restanța plății de arendă pentru perioada anilor 2003-2008 în sumă de 38 102 lei (materialele inspectării precedente), neachitată până la momentul de față.

Arendașul Bevza Iurie, din ***** este decedat, iar contractul de arendă n-a fost reziliat, bazinul acvatic fiind folosit de către Bevza Valentina, soția fostului arendaș, conform cererii depuse la 05.12.2018, examinată la ședința de lucru din 07.12.2018, cu permisiunea de a sustrage peștele din iaz, pentru care a suportat cheltuieli.

Pentru perioada de folosință a bazinului acvatic, contrar prevederilor borderoului de calcul, a fost achitată plata de arendă în mărime de 7795,65 lei sau cu o diminuare de 5603,0 lei/anual, față de plata stabilită conform borderoului de calcul din 25.02.2014.

Până la momentul de față personalul responsabil al autorității executive n-a contribuit la încasarea veniturilor în buget, n-a asigurat gestionarea resurselor bugetare şi administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări.

În consecință, de la neîncasarea plăților pentru folosința bazinului acvatic de către arendașul Bevza Iurie (Bevza Valentina), bugetului local i s-a cauzat un prejudiciu în sumă totală de 97 765,59 lei, inclusiv: pentru perioada anilor 2003-2008 – 38 102,0 lei; 2010 -2013 – 22 648,75 lei, inclusiv: 2010-2012 – 16 809,0 lei (a câte 5603,0 lei/anual) şi 2013 – 5 839,75 lei, şi plata de arendă pentru anii 2014 - 2019 – 37 014,84 lei (83788,74 lei = (13964,76 lei/anuală x 6 ani)) - plata conform borderoului de calcul – 46 773,90 lei achitată).

În conformitate cu hotărârea Judecătoriei Soroca din 21.01.2010, în care este stipulat de a obliga Consiliul Local Zastînca şi Primăria sat. Zastînca să micșoreze plata de arendă şi penalitatea a bazinului acvatic „La Ţepilova”, din contul cheltuielilor suportate de către Iurie Bevza pentru reparația capitală a bazinului dat, în mărime de 56153,28 lei, micșorând suma totală de 97765,59 lei - 56153,28 lei (cheltuielile suportate de către Iurie Bevza pentru reparația capitală a bazinului) este egal cu 41612,31 lei-suma prejudiciului.

Ulterior, a fost depusă o cerere de concretizare a cerințelor, motivând că, în cererea de chemare în judecată nu au fost incluși toți anii pentru recuperarea restanței la plata arendei.

Astfel, a solicitat încasarea în folosul Primăriei sat. Zastînca, r-nul Soroca de la Bevza Valentina, soția arendașului decedat, Bevza Iurie, restanța la plată pentru arenda terenului ocupat de iaz cu nr. cadastral *****, pentru anii 2003-2019 în sumă de 41612,31 lei, pentru anul 2020-13964,79 lei, pentru anul 2021-13964,79 lei și pentru anul 2022-23167, 33 lei, în total suma de 92 709,22 lei.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul central din 06.12.2023 s-a respins ca neîntemeiată cererea privind aplicarea excepției de tardivitate parțială.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 18 martie 2024 acțiunea înaintată de Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca către Bevza Valentina privind încasarea restanței plății de arendă în temeiul contractului s-a respins integral ca nefondată.

- s-a încasat de la Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca în beneficiul cet. Bevza Valentina suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

- s-a încasat de la Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca la bugetul Judecătoriei Soroca (c/f 1007601000241, cont IBANMD09TRPAAA142310A01199AA) cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea şi chemarea părților în judecată, în sumă de 41,80 lei (patruzeci și unu lei, 80 bani).

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 15 aprilie 2024, Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca a contestat hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 18 martie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

Suplimentar, a menționat că, în cadrul ședinței de judecată în instanța de fond, reprezentantul Primăriei sat. Zastînca, primarul sat. Zastînca, şi-a modificat cerințele, înaintând o cerere de concretizare a cerințelor, motivând prin faptul că, în cererea de chemare în judecată nu au fost incluși toți anii pentru recuperarea restanței la plata arendei, astfel, solicitând încasarea în folosul Primăriei sat. Zastînca, r-nul Soroca de la Bevza Valentina, soția arendașului decedat Bevza Iurie restanța la plată pentru arenda terenului ocupat de iaz cu nr. cadastral *****, pentru anii 2003-2019 în sumă de 41 612,31 lei, pentru anul 2020-13 964,79 lei, pentru anul 2021-13 964,79 lei şi pentru anul 2023-23 167, 33 lei, în total suma de 92 709,22 lei, prezentând, în acest sens, calculul sub nr.02/1-16/173 din 21.03.2023.

Instanța de fond a considerat că, Primăria sat. Zastînca a omis nejustificat termenul de prescripție pentru adresarea în instanța de judecată cu acțiune privind încasarea restanței plății de arendă în temeiul contractului, cererea de chemare în judecată urmând a fi respinsă ca fiind tardivă. La fel, instanța de fond a reținut că, dreptul de folosință asupra iazului nu poate fi transmis prin succesiune, nu face parte din masa succesorală,

mai cu seamă în situația, când dreptul la acțiune s-a născut cel târziu la 13.03.2014 - data primei inspectări, iar potrivit răspunsului notarului Radu Marian sub nr.58 din 18.04.2023 Bevza Iurie a decedat la *****, adică după expirarea termenului general de prescripție. Prin urmare, acțiunea civilă urma să fie înaintată față de Bevza Iurie în timpul vieții acestuia şi în interiorul termenului de prescripție.

În temeiul celor expuse supra, apelantul invocă dezacordul cu aceste constatări a instanței de fond, deoarece Bevza Valentina este moștenitorul direct al soțului decedat, or, Primăria Zastînca este îndreptățită să solicite achitarea datoriei în temeiul contractului de folosire separată a terenului ocupat de iaz și cu toate că, nu s-a luat în considerație recunoașterea tacită a datoriei prin achitarea unor părți a contractului de arendă şi mai cu seamă că, sunt înaintate pretenții şi pentru anii 2020-13964,79 lei, 2021-13964,79 lei şi pentru anul 2023-23167, 33 lei, a cărei prescripție nu a expirat.

A solicitat apelantul, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii înaintate de Primăria Zastînca.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În cadrul ședinței în instanța de apel, primarul satului Zastînca Covalciuc Valeriu a declarat că, datoria imputată lui Bevza Valentina este calculată pentru perioada 2003–2022 în baza hotărârii Judecătoriei Soroca din 2010, fiind menționat că, o parte din sumă, în cuantum de 56 153,28 lei, reprezintă cheltuieli suportate de Bevza Iurie pentru reparația bazinului acvatic și nu a fost inclusă inițial în suma totală. A mai declarat că, pe parcursul anilor au fost efectuate doar plăți parțiale care nu acoperă integral datoria, contractul de arendă fiind încheiat cu Bevza Iurie, soțul intimatei, iar după decesul acestuia intimata, în calitate de moștenitor de gradul I, a preluat situația juridică a bunului. A menționat că, în prezent iazul nu este utilizat și este secat, motiv pentru care se solicită încasarea datoriei până în anul 2022 în sumă de 92 907, 22 lei, fiind indicat că, în anul 2019 a fost efectuată o singură plată în sumă de aproximativ 7 795 lei. A solicitat apelantul primăria satului Zastînca admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

Reprezentantul intimatei, avocatul Felișcan Victor, a susținut că, în perioada 2003–2019 plățile de arendă au fost achitate integral conform înțelegerii inițiale, iar sumele invocate de primărie derivă din concluziile Inspecției Financiare și includ calcule pentru o suprafață mai mare decât cea negociată în contract, arătând că, suma anuală era de 3000 lei și a fost acceptată tacit de primărie, plățile fiind efectuate în baza avizelor de plată, chiar dacă nu s-au păstrat toate documentele justificative. Totodată, a fost invocat și faptul că, primăria a refuzat cererea lui Bevza Valentina din 2018 privind utilizarea iazului, motivând că, arenda poate fi obținută doar prin licitație și contractul de arendă a devenit nul. A solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Intimata Bevza Valentina, în ședința instanței de apel, nu s-a prezentat, procedura citării legale fiind respectată.

Astfel, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părții neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența acesteia, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, a declarațiilor date de părți în ședința de judecată şi în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră necesar de a admite cererea de apel, de a casa hotărârea instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri din considerentele ce succed.

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

La data de 15 aprilie 2024 Primăria satului Zastînca a depus cerere de apel (f.d.90) împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 18 martie 2024 (f.d.89), astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.

În conformitate cu art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.*

În temeiul art. 373 alin. (1), (2), (3) din Codul de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. 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*.

Conform art.386 alin.(1) Cod de procedură civilă, (*1)Hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c)concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.*

Aderent, instanța de apel menționează că, conform prevederilor art. 239 din Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată*.

Articolul 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, 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 accepțiunea art. 6 CEDO, instanței judecătorești îi este atribuită obligația de a efectua o examinare efectivă a motivelor, argumentelor și probelor părților, cu excepția

cazului în care se apreciază relevanța acestora și fără a fi înțeleasă că implicând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos). Din interpretarea art. 6 al CEDO, se reține că, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora.

Instanța de apel reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr.cadastral ***** cu adresa r.Soroca, satul Zastînca este în proprietatea administrației publice locale (f.d.72).

În această ordine de idei, primăria s.Zastânca, r-ul Soroca, reprezentată de Covalciuc Valeriu, primarul sat. Zastînca, r-nul Soroca, în baza deciziei Consiliului sătesc nr.2/5 din 05.03.2009, a încheiat cu Bevza Iurie un contract de folosință separată a terenului ocupat de iaz, fiindu-i transmis în arendă bazinul acvatic cu codul cadastral *****, cu suprafața de 8,8397 ha., conform planului geometric, pe un termen de 17 ani (f.d.3-4).

Prețul de folosință al terenului ocupat de iaz, în conformitate cu borderoul de calcul efectuat, reieșind din cuantumul de 2% din prețul normativ, constituie în total 5451,50 lei anual (f.d.6).

La data de 05.03.2009, terenul dat a fost transmis de către Primăria s. Zastânca, r-ul Soroca către Bevza Iurie prin act de transmitere-primire în folosință separată a terenului ocupat de iaz (f.d.5).

Contractul de folosință separată a terenului ocupat de iaz a fost înregistrat sub nr.7801/09/13707 la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la data de 26.10.2009.

După modificarea tarifului prețului normativ în 621,05 lei/grad/ha, conform borderoului de calcul al prețului de arendă a terenului ocupat de iaz din 2010, plata de arendă a constituit 7795,65 lei/anual (f.d.7).

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca din 21.01.2010, s-a hotărât anularea deciziei Consiliului Local Zastînca nr.13/1 din 03.12.2009, cu obligarea Consiliului Local Zastînca și Primăria sat. Zastînca să micșoreze plata de arendă și penalitatea a bazinului acvatic ,,La Țepilova” din contul cheltuielilor suportate de către Bevza Iurie pentru reparația capitală a bazinului dat, în mărime de 56 153,28 lei (f.d.15-16).

Potrivit borderoului de calcul al prețului de arendă a terenului ocupat de iaz din 2014, plata de arendă a constituit 13964,79 lei/anual (f.d.8).

La data de 13.03.2014, Primăria s. Zastânca, r-nul Soroca a remis în adresa lui Bevza Iurie o somație sub nr. 02/1-16/217, prin care i s-a comunicat că, conform Actului de inspectare financiară complexă privind elaborarea și executarea bugetului Primăriei com. Zastânca, r-nul Soroca pe perioada de activitate 01.01.2010-01.01.2014, Direcția Teritorială Inspectare Financiară Bălți a Inspecției Financiare a stabilit că, la încheierea contractului de arendă nr.01 din 27.09.2002 a fost diminuată suprafața bazinului acvatic, deținut în arendă, ce a prejudiciat bugetul primăriei în sumă de 22 600 lei și restanța privind plata de arendă a bazinului acvatic pentru perioada anilor 2003-2008 în sumă de

38 102 lei, și penalitatea pentru neachitare în termen în sumă de 22 046 lei, care urmează să fie achitate până la data de 25.05.2014 pe contul primăriei (f.d.9).

Prin comunicarea nr.02/1-16/822 din 16.07.2015, Bevza Iurie a fost invitat la Primăria sat. Zastînca pentru data de 22.07.2015, ora 10:00, pentru rezilierea contractului de folosință a terenului ocupat de iaz nr.011 din 05.03.2009 (f.d.10).

Prin cererea scrisă, înregistrată la Primăria sat. Zastînca la data de 05.12.2018 sub nr.B-65, Bevza Valentina, în legătură cu decesul soțului Bevza Iurie a solicitat să devină arendaș al iazului în locul soțului ei, având gradul I de rudenie (f.d.51), iar prin răspunsul Primăriei sat. Zastînca, Bevza Valentina a fost informată despre faptul că Consiliul nu este în drept de a transmite în arendă, doar în baza licitației, și că odată cu decesul arendașului contractul de arendă devine nul (f.d.52).

Ulterior, prin somația nr.02/1-16/478 din 06.08.2020, adresată lui Bevza Valentina-soția decedatului Bevza Iurie, aceasta a fost informată că, urmează să achite datoria în mărime de 60750 lei pentru plata de arendă a terenului ocupat de iaz cu nr. cadastral ***** până pe data de 15.08.2020 (f.d.12).

Prin somația sub nr.02/1-16/967 din 20.12.2021, adresată lui Bevza Valentina-soția decedatului Bevza Iurie, aceasta a fost informată că, urmează să achite datoria în mărime de 41612,31 lei pentru plata de arendă a terenului ocupat de iaz cu nr. cadastral ***** până pe data de 05.01.2021 (f.d.14), iar prin somația sub nr.02/1-16/938 din aceeași dată, adresată lui Bevza Valentina, aceasta a fost informată că urmează să achite datoria în mărime de 60614,61 lei pentru plata de arendă a terenului ocupat de iaz cu nr. cadastral ***** până pe data de 31.12.2021 (f.d.11).

Date fiind aceste împrejurări, la data de 23.11.2022, Primăria s. Zastînca, r-ul Soroca a înaintat o cerere de chemare în judecată către Bevza Valentina privind încasarea restanței la plata arendei în temeiul contractului de folosire separată a terenului ocupat de iaz (f.d.1-2).

Ulterior, reprezentantul Primăriei sat. Zastînca, r-nul Soroca, a depus o cerere de concretizare a cerințelor, motivând prin faptul că, în cererea de chemare în judecată nu au fost incluși toți anii pentru recuperarea restanței la plata arendei, solicitând încasarea în folosul Primăriei sat. Zastînca, r-nul Soroca de la Bevza Valentina, soţia arendașului decedat, Bevza Iurie, restanța la plată pentru arenda terenului ocupat de iaz cu nr. cadastral *****, pentru anii 2003-2019 în sumă de 41612,31 lei, pentru anul 2020-13964,79 lei, pentru anul 2021-13964,79 lei și pentru anul 2022-23167, 33 lei, în total suma de 92709,22 lei, prezentând calculul sub nr.02/1-16/173 din 21.03.2023 (f.d.33-34, 39-42).

La data de 30 octombrie 2023, avocatul Felișcan Victor în interesele lui Bevza Valentina a depus cerere privind ridicarea excepției de tardivitate a acțiunii depuse de primăria satului Zastînca (f.d.56-59).

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 06 decembrie 2023 s-a respins ca neîntemeiată cererea privind ridicarea excepției de tardivitate parțială în cauza civilă înaintată de Primăria s. Zastînca r-ul Soroca către Bevza Valentina, privind încasarea restanței plății de arendă în temeiul contractului (f.d.70).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 18 martie 2024 acțiunea înaintată de Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca către Bevza Valentina privind încasarea restanței plății de arendă în temeiul contractului s-a respins integral ca nefondată. S-a încasat de la Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca în beneficiul lui Bevza Valentina suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. S-a încasat de la Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea şi chemarea părților în judecată, în sumă de 41,80 lei (f.d.91-98).

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 15 aprilie 2024, Primăria sat. Zastînca, r-nul Soroca a contestat hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 18 martie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de admitere a acțiunii (f.d.119-121).

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.*

Dat fiind faptul că, obiectul juridic litigios din speță constituie încasarea restanței la plata pentru arendă pentru perioada 2003-2022 în temeiul contractului de folosință separată a terenului ocupat de iaz încheiat la 05 martie 2009, la examinarea cauzei pentru datoria pretinsă pe perioada 2003-2019 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.*

Potrivit prevederilor art. 267 alin.(1) din Codul civil (în redacția până la din 01.03.2019), *termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.*

Conform art.272 alin.(1) din Codul civil *(în aceiaşi redacţie), termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.*

În temeiul art. 279 alin.(1), (2) Cod civil *(în redacția până la din 01.03.2019)*, *(1) în cazuri excepţionale, dacă instanţa de judecată constată că termenul de prescripţie extinctivă nu este respectat datorită unor împrejurări legate de persoana reclamantului, dreptul încălcat al persoanei este apărat. (2) Repunerea în termen nu poate fi dispusă decît dacă partea şi-a exercitat dreptul la acţiune înainte de împlinirea unui termen de 30 de zile, calculat din ziua în care a cunoscut sau trebuia să cunoască încetarea motivelor care justifică depăşirea termenului de prescripţie.*

În temeiul art. 911 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), *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*.

Dispozițiile art.916 din Codul civil (în redacția până la 01.03.2019) declară că, (1) *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*; (2) *Elementele în funcţie de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosinţă a bunului pot fi: suprafaţa terenului, potenţialul de producţie, structura parcelară, relieful şi gradul posibilităţii de efectuare a mecanizării, posibilităţile de acces, distanţa faţă de locurile de depozitare, industrializare sau de comercializare, starea clădirilor, amenajărilor sau altor dotări, gradul de amortizare a tehnicii agricole arendate*; (3) *Arenda în natură se stabileşte într-o cantitate determinată de produse sau într-un procent din producţie. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de părţi în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă*; (4) *Termenele şi locul de plată în natură a arendei se stabilesc de părţi, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii lor*.

Art. 6 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare pînă la 01.03.2019), stipulează că, *(1) Încheierea contractului de arendă a bunurilor agricole se realizează în formă scrisă. (2) Dreptul de folosinţă a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor.*

Potrivit art.7 al aceleiași Legi, *(1) La începutul şi la încetarea arendei, părţile contractante sunt obligate să întocmească, în termen de 14 zile, acte de predare-preluare a bunului agricol arendat. (2) Actul de predare-preluare a terenului agricol arendat va conţine date privind: a) numărul cadastral al terenului; b) suprafaţa; c) bonitatea; d) modul de folosinţă; e) culturile premergătoare cultivate pe teren în ultimii 5 ani şi îngrăşămintele folosite în aceşti ani; f) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.); g) viciile materiale şi juridice; h) alte date, la cererea părţilor.*

Prevederile art. 9 alin.(1)-(3) din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare pînă la 01.03.2019), stipulează că, *(1) Contractul de arendă a bunurilor agricole poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor. (2) Partea care intenţionează să prelungească contractul de arendă este obligată să solicite avizul celeilalte părţi cu cel puţin 30 de zile înainte de expirarea termenului contractului. (3) În cazul prelungirii contractului de arendă, părţile semnează un acord adiţional, care este parte integrantă a contractului de bază.* Iar potrivit art.13, *contractul de arendă încetează în cazul: a) expirării termenului arendei; b) declarării nulităţii acestuia; c) pieirii bunurilor arendate; d) rezilierii contractului; e) în alte cazuri prevăzute de legislaţia în vigoare sau de contract.*

În accepțiunea art.22 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în vigoare pînă la 01.03.2019), *(1) Terenurile agricole proprietate publică se dau în arendă de către Guvern sau de către autorităţile administraţiei publice locale, în limitele competenţei şi în condiţiile legislaţiei în vigoare. (2) Arendarea terenurilor agricole proprietate publică se face prin licitaţie publică sau în alt mod prevăzut de lege.*

(3) 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.

Examinând materialele cauzei civile, susținerile părților, motivele invocate în cererea de apel, precum și legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, Colegiul civil reține următoarele.

În primul rând, instanța de apel constată că, hotărârea instanței de fond este afectată de o contradicție esențială sub aspectul soluționării excepției tardivității.

În acest sens, din considerentele hotărârii rezultă că, instanța de fond a analizat pe larg problema prescripției extinctive și a constatat în esență că, reclamantul a omis termenul de adresare în judecată pentru o parte din pretenții, însă, în mod contradictoriu, prin încheierea procesuală din 06 decembrie 2023 a respins excepția de tardivitate ca neîntemeiată.

Așadar, o atare manieră de soluționare relevă o contradicție internă evidentă între actul procesual prin care excepția a fost formal respinsă și considerentele hotărârii, în care instanța a reținut că, acțiunea este tardivă cel puțin pentru o parte substanțială a pretențiilor. Or, o hotărâre judecătorească trebuie să fie clară, consecventă și lipsită de incompatibilități între considerente și dispozitiv, astfel încât părțile și instanța de control judiciar să poată determina fără echivoc raționamentul judiciar care a fundamentat soluția.

De altfel, din actele dosarului rezultă că, acțiunea a fost depusă la data de 23.11.2022, iar prin cererea de completare și concretizare din 19.05.2023, reclamantul a solicitat expres încasarea „restanței la plata de arendă a terenului ocupat de iaz pe perioada anilor 2003–2022”. Totodată, din înscrisurile anexate rezultă că, încă la data de 13.03.2014, prin scrisoarea nr. 02/1-16/217, Primăria satului Zastînca a comunicat expres despre pretinsele încălcări privind plata de arendă, invocând concluziile actului de inspectare financiară (f.d.43-47) și arătând că, la încheierea contractului de arendă nr. 01 din 27.09.2002 ar fi fost diminuată suprafața bazinului acvatic dat în arendă, fapt ce ar fi prejudiciat bugetul primăriei. În aceeași scrisoare se indica existența unei pretinse restanțe pentru perioada 2003–2008 în sumă de 38 102 lei, precum și a penalității pentru neachitare în termen în sumă de 22 046 lei, cu solicitarea stingerii acesteia până la 25.05.2014.

Prin urmare, cel târziu la 13.03.2014, reclamantul cunoștea sau trebuia să cunoască atât existența pretinsei datorii, cât și elementele de fapt pe care și-a întemeiat ulterior acțiunea. În aceste condiții, raportat la termenul general de prescripție de 3 ani, acțiunea urma să fie introdusă cel târziu până la 13.03.2017, iar nu la 23.11.2022, adică la mai mult de 8 ani de la data la care reclamantul a pretins că, a cunoscut încălcarea dreptului său și chiar la 19 ani de la prima perioadă pentru care a solicitat încasări, respectiv anul 2003.

Mai mult, din actele cauzei reiese că, reclamantul nu numai că a cunoscut pretinsele încălcări încă din anul 2014, ci a întreprins în timp și alte demersuri extrajudiciare care confirmă această cunoaștere. Astfel, prin comunicarea nr. 02/1-16/822 din 16.07.2015, Bevza Iurie a fost invitat la Primăria satului Zastînca pentru data de 22.07.2015 în vederea rezilierii contractului de folosință a terenului ocupat de iaz.

Ulterior, după decesul lui Bevza Iurie, reclamantul a continuat să emită somații către Bevza Valentina, respectiv somația nr. 02/1-16/478 din 06.08.2020, prin care s-a solicitat achitarea sumei de 60 750 lei până la 15.08.2020, precum și somațiile din 20.12.2021, una privind suma de 41 612,31 lei, iar alta privind suma de 60 614,61 lei. Aceste înscrisuri confirmă nu doar că, reclamantul cunoștea pretinsa creanță, ci și că aceasta era, în concepția sa, exigibilă cu mult timp înainte de depunerea acțiunii. În lipsa unei cereri de repunere în termen și a unor probe concludente privind existența unor împrejurări excepționale care să fi împiedicat exercitarea dreptului la acțiune, concluzia privind omisiunea termenului de prescripție se impunea cu claritate.

Or, dacă prima instanță a reținut în argumentare că, reclamantul a cunoscut despre pretinsele încălcări încă din 13.03.2014 și că, nu a sesizat instanța până la 13.03.2017, nu putea, fără a se contrazice, să respingă formal excepția de tardivitate ca neîntemeiată.

Mai mult ca atît, se consideră prescrisă și perioada pentru care se pretinde plata pînă în noiembrie 2019, or, acțiunea a fost depusă de către reclamant la 23.11.2022.

Cu toate acestea, instanța de apel constată că, deși hotărârea primei instanțe urmează a fi casată pentru contradicția internă a motivării și pentru modul neclar de soluționare a excepției, cauza nu impune remiterea spre rejudecare, întrucât materialele dosarului sunt suficiente pentru pronunțarea unei noi hotărâri pe fond, iar pretențiile reclamantului pentru perioada 2019-2022 urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

În acest sens, un prim element determinant îl constituie lipsa între reclamantul Primăria satului Zastînca și pârâta Bevza Valentina a unui raport juridic contractual direct.

Or, din materialele cauzei rezultă că, prin decizia Consiliului sătesc nr. 2/5 din 05.03.2009, Primăria satului Zastînca a încheiat cu Bevza Iurie un contract de folosință separată a terenului ocupat de iaz, bunul fiind transmis prin act de transmitere-primire în folosință separată la aceeași dată, iar contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca la data de 26.10.2009 sub nr. 7801/09/13707.

Niciun înscris din dosar nu atestă, însă, încheierea unui nou contract cu Bevza Valentina, subrogarea sa convențională în drepturile și obligațiile contractuale ale lui Bevza Iurie decedat în 2018 sau prelungirea raportului juridic printr-un act adițional ori printr-un alt înscris bilateral semnat de părți.

Or, Colegiul civil reține faptul că, depunerea cererii la primărie la data de 05.12.2018 de către Bevza Valentina, înregistrată sub nr. B-65, prin care a solicitat să devină arendaș al iazului în locul soțului său decedat, demonstrează, dimpotrivă că, însăși aceasta a înțeles că nu deținea calitatea de parte în contract și că era necesară o procedură juridică distinctă pentru dobândirea folosinței. La acest aspect, Colegiul civil reține că, niciun înscris din dosar nu confirmă încheierea unui contract similar cu Bevza Valentina sau transmiterea în mod legal a drepturilor și obligațiilor contractuale în sarcina acesteia și astfel, aceasta nu poate fi ținută răspunzătoare pentru obligațiile izvorâte din contractul încheiat de defunctul Bevza Iurie.

Mai mult ca atât, Colegiul civil constată că, Bevza Valentina a fost informată de către Primăria s. Zastînca că, cererea în cauză a fost adusă la cunoștință la ședința din 07.12.2018 și în cadrul căreia specialiștii autorității publice locale au considerat că,

„Consiliul nu este în drept de a transmite în arendă, numai în baza licitației” și că „odată cu decesul arendașului, contractul de arendă devine nul”, ceea ce confirmă că raportul juridic contractual a încetat de drept și nu a fost transmis prin succesiune sau prin vreun act juridic ulterior, însăși autoritatea publică reținând această circumstanță prin informația remisă pârâtei.

Sub un alt aspect, instanța de apel consideră necesar, totuși să, sublinieze că, însuși cuantumul creanței pretinse de reclamant este incert, contradictoriu și insuficient probat.

Din hotărârea instanței de fond și din înscrisurile anexate rezultă că, există neconcordanțe serioase privind suprafața avută în vedere la stabilirea plății de arendă. Pe de o parte, în Raportul privind inspectarea financiară complexă la Primăria satului Zastânca, raionul Soroca pentru perioada de activitate 01.01.2014-30.06.2020 se indică o suprafață a bunului de 15,1931 ha, conform planului geometric aferent bunului cu nr. cadastral *****. Pe de altă parte, în pct. 3 din contractul de folosință separată din 05.03.2009 și în borderoul de calcul al prețului de folosință separată, proprietarul însuși a indicat suprafața de 8,8397 ha. Totodată, în argumentarea intimatei și în înscrisurile la care aceasta a făcut trimitere s-a arătat că, diminuarea sau diferența de suprafață a rezultat din modul în care primăria a delimitat bunul și a exclus anumite suprafețe, inclusiv zone de protecție, circumstanță care nu poate fi imputată arendașului. Or, în măsura în care reclamantul a calculat sau recalculat pretinsa datorie având la bază o suprafață mai mare decât cea expres stipulată și acceptată în contract, rezultă că însăși baza de calcul a creanței este litigioasă și nesigură.

Această concluzie este susținută și de evoluția sumelor solicitate de reclamant. Astfel, potrivit borderoului din anul 2009, prețul de folosință separată constituia 5451,50 lei anual. După modificarea tarifului prețului normativ la 621,05 lei/grad/ha, conform borderoului din 2010, plata de arendă a constituit 7 795,65 lei anual. Ulterior, prin borderoul de calcul din 2014, plata de arendă a fost ridicată la 13 964,79 lei anual. Mai târziu, prin cererea de concretizare și calculul anexat la data de 21.03.2023, reclamantul a solicitat pentru perioada 2003–2019 suma de 41 612,31 lei, pentru anul 2020 suma de 13 964,79 lei, pentru anul 2021 suma de 13.964,79 lei, iar pentru anul 2022 suma de 23167,33 lei, în total 92.709,22 lei. Or, o asemenea variație considerabilă a cuantumurilor, în lipsa unei explicații juridice și tehnice clare, a unui calcul transparent și a unei corelări riguroase cu clauzele contractului, denotă că pretenția reclamantului nu are caracter cert și lichid.

Mai mult ca atât, în aceeași ordine de idei, se reține că, deși autoritatea publică locală are competența de a stabili și actualiza tarifele sau prețurile normative pentru bunurile din domeniul public, această prerogativă nu produce efecte directe și automate asupra raporturilor contractuale deja încheiate, în lipsa acordului celeilalte părți sau a unei clauze contractuale exprese care să permită o asemenea modificare unilaterală. Or, în speță, din materialele cauzei nu rezultă existența unui act adițional sau a unei manifestări de voință concordante a arendașului privind acceptarea noilor cuantumuri, iar modificările succesive ale prețului, reflectate în borderourile interne ale primăriei, nu pot substitui acordul contractual al părților. În consecință, chiar dacă primăria a acționat în baza atribuțiilor sale de reglementare, aceste acte administrative nu pot majora în mod

unilateral obligațiile financiare ale arendașului născute dintr-un contract anterior, astfel încât eventualele diferențe de plată rezultate din recalculări unilaterale nu pot fi imputate pârâtului în lipsa unui temei contractual sau legal expres care să permită o asemenea intervenție asupra convenției părților.

În continuare, instanța de apel apreciază că, plata efectuată de Bevza Valentina în anul 2019, în sumă de 7795,65 lei, nu poate fi calificată drept un acord tacit de prelungire a contractului și nici drept o recunoaștere juridică deplină a datoriei reclamate. Deopotrivă, o asemenea plată, efectuată după decesul titularului contractului și în lipsa unui nou contract încheiat cu pârâta, poate fi interpretată cel mult ca un act de conduită de bună-credință sau ca o încercare de a clarifica relația cu autoritatea locală, dar nu are aptitudinea de a produce, prin ea însăși, transferul calității de arendaș, novarea obligației, confirmarea tuturor calculelor reclamantului ori renașterea unui raport contractual care nu a fost prelungit în formele legale. Cu atât mai mult, tocmai existența cererii din 05.12.2018 depuse de Bevza Valentina pentru a deveni arendaș în locul soțului său denotă că, nu exista o prelungire de drept și că, nici părțile nu au considerat că, simpla plată sau simpla folosință ar înlocui actul juridic necesar.

Prin urmare, instanța de apel concluzionează că, hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, deoarece cuprinde o contradicție esențială privind excepția tardivității și nu oferă o soluționare coerentă a acesteia.

Pentru aceste motive, rejudecând cauza, Colegiul civil consideră că apelul declarat urmează a fi admis, hotărârea instanței de fond urmează a fi casată, iar acțiunea înaintată de Primăria satului Zastînca împotriva lui Bevza Valentina în partea încasării datoriei la plata de arendă pentru perioada 2003-2019 urmează a fi respinsă ca fiind tardivă, întrucât Primăria satului Zastînca a omis nejustificat termenul de prescripție pentru adresarea în instanța de judecată privind încasarea restanței plății de arendă în temeiul contractului pentru perioada 2003-2019, iar pentru perioada 2019-2022 nu s-a dovedit existența unui raport contractual valabil între reclamant și pârâtă, iar plata din anul 2019 nu poate fi interpretată ca acceptare tacită a prelungirii contractului ori ca asumare a tuturor obligațiilor contractuale ale defunctului, acțiunea în latura respectivă urmînd a fi respinsă ca neîntemeiată.

Conform art.94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată.*

Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

În conformitate cu art.96 alin.(1) din Codul de procedură civilă, *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.*

Subsecvent, potrivit bonului de plată seria QL nr.620584 din 06.12.2023, Bevza Valentina a suportat heltuieli de asistență juridică în mărime de 8000 lei (f.d.71) și potrivit bonului de plată seria QL nr.620598 din 16.02.2024, Bevza Valentina a suportat cheltuieli de asistență juridică în mărime de 2000 lei (f.d.76).

Deci, instanța de apel apreciază că, suma de 10 000 lei este excesivă în raport cu complexitatea cauzei, volumul real al muncii prestate și activitatea efectiv desfășurată de reprezentant în fața instanței de apel. Or, în conformitate cu principiul proporționalității și al caracterului rezonabil al cheltuielilor de judecată, instanța este în drept să reducă cuantumul acestora la un nivel justificat. În speță, având în vedere natura litigiului, lipsa unor chestiuni de drept sau de fapt de o dificultate sporită, precum și contribuția efectivă a apărătorului în soluționarea apelului, instanța de apel consideră rezonabilă și echitabilă acordarea sumei de 5 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

În conformitate cu art.385 lit.c) CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ,

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de Primăria sat.Zastînca, r-nul Soroca.

Se casează hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 18 martie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Primăria sat.Zastînca, r-nul Soroca către Bevza Valentina, privind încasarea restanței la plata arendei în temeiul contractului de folosire separată a terenului ocupat de iaz, ***și se emite o nouă hotărâre după cum urmează***:

Se respinge cererea de chemare în judecată formulată de Primăria sat.Zastînca, r-nul Soroca către Bevza Valentina, privind încasarea restanței la plata arendei în temeiul contractului de folosire separată a terenului ocupat de iaz.

Se încasează de la Primăria sat.Zastînca, r-nul Soroca în beneficiul lui Bevza Valentina, suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

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

Președintele ședinței,
judecătorul **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș**

Ivan Parii