Dosarul nr.2ac-27/25 (2-24105318-03-2ac-20022025)
Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central
Judecător: Eugeniu Bejenaru,

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

09 decembrie 2025 **mun. Bălți**

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Natalia Costaș și Ivan Parii,
grefier Olga Topada,

examinând în ședință publică, apelul declarat de Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești împotriva hotărârii Bălți, sediul central din 18 decembrie 2024 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Amonti-Agro" către Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești privind anularea Deciziei Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

1. La 18 septembrie 2024 reclamantul SRL „Amonti-Agro" a formulat cerere de chemare în judecată către Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului sătesc Năvîrneț, r-l Fălești nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă.
2. În motivarea acțiunii s-a invocat că, la data de 19.08.2024 a fost emisă de către primarul s. Năvîrneț, r. Fălești, comunicarea nr. 160 în adresa SRL „Amonti-Agro" prin care s-a menționat pct. 3.1, 4.1.,4.4., din contractul de arendă a terenului agricol nr. 6 din 18.04.2019 încheiat cu Primăria s. Năvîrneț și faptul că nu a fost achitată arenda terenului, iar în legătură cu acest fapt Consiliul s. Năvîrneț a emis decizia nr. 07/02. Respectiv prin Decizia Consiliului s.Năvîrneț r. Fălești nr. 07/02 din 22.07.2024 s-a decis: Se declară rezoluțiunea contractului de arendă nr.6 din 18.04.2019, din motivul neachitării la timp a plății de arendă a terenului în cauză pentru anul 2023 (...). Totodată reclamantului i-au fost aduse la cunoștință îndatoririle sale ca urmare a rezilierii contractului de arendă.
3. Susține reclamantul că, nu este deacord cu decizia Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22.07.2024 cu privire la rezilierea contractului de arendă, deoarece este una ilegală. Astfel, până la adoptarea deciziei contestate, reclamantul nu a fost notificat de către pârât în scris despre intenția de a exercita dreptul la rezoluțiune a contractului, deci nu a fost parcursă calea prealabilă.

4. Alăturat menționează că, pârâtul nici nu a încercat soluționarea litigiului pe cale amiabilă așa cum reiese din pct. 7.2 al contractului de arendă nr. 6 din 18 aprilie 2019, iar în condițiile în care se inițiau discuții privind soluționarea litigiului pe cale amiabilă aveau să iasă în evidență dificultățile financiare ale reclamantului ca rezultat al secetei din vara anului 2023 care a afectat culturile agricole din țară.

Poziția instanței de fond:

5. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central din 18 decembrie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Amonti-Agro" către Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești privind anularea Deciziei Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă a fost admisă. S-a anulat decizia Consiliului sătesc Năvârneț, r-ul Fălești nr. 07/02 din 22.07.2024 prin care s-a declarat rezoluțiunea contractului de arendă nr. 6 din 18.04.2019 (nr. cadastral al terenului *****). S-a încasat de la Consiliul sătesc Năvîrneț în beneficiul SRL "Amonti-Agro" taxa de timbru în sumă de 200 lei. S-a încasat de la Consiliul sătesc Năvîrneț în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 250 lei.

Solicitarea apelantului:

6. Invocând netemeinicia hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 decembrie 2024, avocatul Moroi Andrian în interesele apelantului Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești la 14 ianuarie 2025 a declarat apel nemotivat în termen, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei hotărâri prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Amonti-Agro".
7. Prin încheierea Colegiului Civil al Curții de Apel Nord din 27 februarie 2025 nu s-a dat curs cererii de apel declarate de Consiliul sătesc Năvîrneț, s-a acordat termen apelantului pentru prezentarea cererii de apel motivate.
8. La data de 28 martie 2025 avocatul Moroi Andrian în interesele apelantului Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu pronunțarea unei nou hotărâri de respingere a pretențiilor reclamantului.

Argumentele părților:

9. În motivarea apelului declarat s-a invocat că, între Primăria satului Năvîrneţ şi SRL „Amonti-Agro", a fost încheiat contractul de arendă nr. 6 din 18.04.2019 (nr. cadastral al terenului *****) pe un termen de 30 ani. Termenul scadent al contractului în cauză este 18.04.2049. Potrivit pct. 3.1. din contract „Pentru exploatarea terenurilor arendat, Arendaşul" achită o plată anuală stabilită în unităti băneşti, sumă de 147631,52 lei, nu mai firziu de 30 iauarie a fiecărui an".
10. Reține că, intimata urma să achite până la 30 ianuarie 2024, plata de arendă pentru anul 2023. Pct. 4.1., lit. c) din contract prevede că „Arendatorul este în drept să rezilieze contractul de arendă, dacă „Arendaşul" nu a achitat plata de arendă în decurs de 3 luni de la expirarea termenilor, indicate în p. 3.1. al prezentului contract. Pct. 4.4., lit. c) din contract stipulează că „Arendaşul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit".

11. Potrivit Extrasului Trezoreriei din 22.07.2024, se confirmă că la 22.07.2024, intimata a achitat suma de 164062.33 lei (pentru plata de arendă a terenurilor cu destinaţie agricole conform facturilor WB 4544462, WB 4544463, WB 4544464). Factura WB 4544462 din 01.10.2023 se referă la arenda terenurilor cu destinaţie agricolă conform contractului de arendă nr. 6 din 18.04.2019, pentru anul 2023. Facturile în cauză au fost semnate de către administratorul intimatei - dl Semenciuc Andrei la 01.10.2023, fapt confirmat în facturi. Astfel, acesta la 01.10.2023, a primit facturile menţionate anterior.
12. Subsidiar reține că, intimata nu şi-a onorat prevederile contractuale şi Primăria Năvîrneţ şi-a rezervat dreptul la rezoluţionea contractului de arendă în cauză. În continure reținând conținutul scrisorii (comunicării) nr. 129 din 05.07.2024, apelantul a menționat că scrisoarea în cauză a fost recepţionată de către intimată la 08.07.2024 (fapt confirmat de avizul postai de recepţie). Conform prevederilor art. 921, aln. (1) Cod Civil, aceasta reprezintă declaraţia scrisă" prin care intimata a fost notificată despre dreptul Primăriei satului Năvîrneţ la rezoluţiunea contractului de arendă a terenului agricol nr. 6 din 18.04.2019.
13. În continuare apelantul reținând dispozițiile deciziei Consiliului s. Năvîrneţ, r-nul Făleşti nr. 07/02 din 22.07.2024 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă" a menționat că, prin scrisoarea (comunicarea) nr. 160 din 19.08.2024, Primăria satului Năvîrneţ, r-nul Făleşti, în persoana d-lui primar Găină Adrian, a comunicat intimantei despre rezoluțiunea contractului de arendă. De asemnea, s-a anexat copia Deciziei Consiliului s. Năvîmeţ, r-nul Făleşti nr. 07/02 din 22.07.2024. Scrisoarea în cauză a fost recepţionată de către intimată la 20.08.2024.
14. În continuare a menționat că, părţile contractante au stabilit de comun acord prevederile pct. 4.1., lit. c) din contractul de arendă nr. 6 din 18.04.2019, care îi dă dreptul arendatorului să rezilieze contractul de arendă, dacă arendaşul nu a achitat plata de arendă în decurs de 3 luni de la expirarea termenilor indicate în pct. 3.1 din contract (adică până la 30 ianuarie 2024). Astfel, este dreptul apelantului conform prevederilor contractuale (pct. 4.1., lit. c) și a art. 1297 alin. (2) Cod civil, de a înceta înainte de termen arenda, în temeiul legii sau a contractului. Susține că, administraţia Publică Locală Năvîrneţ, are un plan de lucru, de organizare a bugetului local, de repartizare a mijloacelor băneşti pentru realizarea proiectelor comunitare, de a achita mijloacele financiare necesare pentru buna desfăşurare a comunităţii locale, de aceea debitorii acesteia (inclusiv intimatul) au obligaţia de a achita la timp îndatoriile financiare ce le revin.
15. Intimatul si în anii precedenţi, a avut întârzieri referitor la arendarea terenului în cauză. Fiind rău platnic, Administraţia Publică Locală Năvîrneţ, a făcut uz de dreptul său de a rezilia contractul în cauză înainte de termen. Faptul că intimatul a întârziat cu plata de arentă în temeiul contractului de arendă nr. 6 din 18.04.2019 este redat în Hotărârea Judecătoriei Bălti, sediul Făleşti din 15 martie 2023.
16. Deci, pentru plata de arendă, întru executarea Contractelor de arendă nr. 35 şi 36 din 12 noiembrie 2018, şi nr. 6 din 18 aprilie 2019, pentru anii 2020 si 2021, intimatul a achitat plata de arendă cu întârziere. Acest fapt denotă încă o dată că intimatul este rău

platnic şi apelantul de-a lungul timpului nu a solicitat rezilierea contractului nr. 6 din 18 aprilie 2019 (deşi putea), ci i-a dat multe şanse în a se corecta. În final, în situaţia de faţă, apelatul doreşte rezilierea contractului în cauză. Astfel, instanţa de judecată nu poate să constate (în cazul de faţă) ce este mai bine pentru apelant, invocând că acesta nu ar fi trebuit să rezilieze prezentul contract de arendă, ci să calculeze penalitatea prevăzută de contract.

17. În continuare reținând prevederile art. 902 a menționat că, această normă, dă creditorului dreptul (dacă găseşte cu cale) să acorde debitorului un termen suplimentar pentru executare corespunzătoare. Acesta reprezintă un drept şi nu o obligaţie. Părţile contractante au drepturi şi obligaţii egale prevăzute de normele legale şi de contract. Intimatul avea obligaţia ca să achite plata de arendă pentru anul 2023, până la 30.01.2024, cu termenul de „graţie": 31.01.2024 - 30.04.2024. Abia după 30.04.2024, apelantul avea dreptul să invoce „rezilierea contractului de arendă".
18. La fel, neexecutarea obligaţiei debitorului în cazul de faţă este nejustificată. Acesta nu a prezentat în instanţa de judecată înscrsuri care să probeze că a fost în imposibilitate de plată până la 31.01.2024. Acesând pagina ONU https://moldova.un.org/ro/sdgs/13 nu apare nici un raport despre faptul că, în 2023, lumea s-a confruntat cu cel mai călduros an înregistrat vreodată, iar vara acestui an a fost, de asemenea, cea mai călduroasă vară din istorie - anunţând un posibil nou record anual în 2024. Astfel, intimatul nu a justificat imposibilitate de plată a plăţii până la 31.01.2024.
19. Alăturat a indicat că, în motivarea hotărârii judecătoreşti instanta de fond nu a indicat legile de care s-a călăuzit (în cazul de fată nu a indicat prevederile Codului Administrativ al R. Moldova). Astfel, hotărârea judecătorească contestată nu are suport legal.
20. În cadrul ședinței instanței de apel apelantul/reprezentantul apelantului Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești nu s-a prezentat. Prin cererea de apel, reprezentantul apelantului Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești, Andrian Moroi a solicitat examinarea cererii de apel în lipsa apelantului și reprezentantului acestuia.
21. În atare circumstanțe, Colegiul Civil în conformitate cu prevederile art. 379 alin.2) CPC, a dispus examinarea cauzei în lipsa apelantului și reprezentantul acestuia care a fost înștiințat în mod legal despre dat și ora examinării cauzei și care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.
22. Reprezentantul intimatului SRL „Amonti-Agro", avocatul Igor Ciuru a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Aprecierea instanstanței de apel:

23. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în cererea de apel, examinând înscrisurile, audiind participanții la proces, Colegiul civil consideră necesar să admită apelul declarat de Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești din alte motive decât cele invocate în apel:
24. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

25. Instanţa de apel constată că Judecătoria Bălți, sediul central a pronunţat dispozitivul hotărârii la 18 decembrie 2024, iar cererea de apel preliminar a fost declarat la 14 ianuarie 2025, prin urmare în termen legal stipulat la art.362 Cod procedură civilă.
26. În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.c) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.
27. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. d) CPC, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.
28. Conform prevederilor art. 118 alin.1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.
29. În temeiul art.130 CPC, 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.
30. Potrivit 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.
31. Actele cauzei certifică faptul, la data de 18 septembrie 2024 reclamantul SRL „Amonti-Agro” a înregistrat la Judecătoria Bălți cerere de chemare în judecată către Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești prin care a solicitat anularea Deciziei Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă.
32. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță prin hotărârea din 18 decembrie 2024, a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Amonti-Agro”. S-a anulat decizia Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă.
33. Pentru a decide astfel, instanța de fond a reținut că primarul s. Năvîrneț, r-ul Fălești nu a respectat termenul de 30 zile de preavizare din data aprobării deciziei nr. 07/02 din 22.07.2024 și a reziliat unilaterial prematur contractul de arendă nr. 6 din 18.04.2019 încheiat cu Primăria s. Năvîrneț.
34. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 14 ianuarie 2025 avocatul Andrian Moroi în interesele apelantului Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești a înaintat o cerere de apel împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central din 18 decembrie 2024 solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Amonti-Agro”.

35. Lecturând hotărârea instanței de fond, Colegiul civil o consideră neîntemeiată și pasibilă casării ca urmare a aplicării eronate de către instanță a normelor de drept materiale și aprecierea incorectă a circumstanțelor cauzei.
36. Potrivit art.308 Cod Civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.
37. Conform art.1288 alin.(1) Cod Civil în corelaţie cu art. 1289 Cod Civil, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.
38. În sensul normei enunțate se reține că, contractul de arendare este, este un contract solemn, în temeiul căruia arendatorul se obligă să transmită arendaşului bunuri (fonduri) agricole pentru folosirea sau exploatarea lor pentru o anumită perioadă de timp, în schimbul unui preţ numit arendă. Arendatorul este partea care, în virtutea unui contract de arendare, transmite bunurile (fondurile) pentru folosirea (exploatarea) lor.
39. Din suportul probator anexat la materialele cauzei rezultă că, la 18 aprilie 2019, între Administraţia Publică Locală în persoana primarului s. Năvîrneț, r-l Fălești, Elena Hreașca în calitate de Arendator şi SRL „Amonti-Agro” în calitate de Arendaș a fost încheiat contractul de dare în arendă a terenului agricol cu suprafaţa de 38, 0813 ha, nr. cadastral *****, prin care arendatorul a transmis în folosinţă arendaşului bunul sus menţionat pe un termen de 30 ani (f.d.9).
40. Potrivit pct. 3.1 al Contractului de arendă a terenului agricol, încheiat între părți la data de 18 aprilie 2019, plata de arendă pe care urma arendașul urma să o achite anual, în termen de până la data de 30 ianuarie a fiecărui an - constituie suma de 147 631, 52 lei.
41. La data de 01 octombrie 2023 a fost emisă factura fiscală cu numărul WB 4544462, pentru beneficiarul SRL „Amonti-Agro” cu suma spre achitare de 147 631,52 lei (f.d.46).
42. Potrivit pct. 4.1 lit.c) al contractului de arendă a terenului agricol, arendatorul este în drept să rezilieze contractul de arendă, dacă arendașul nu a achitat plata de arendă în decurs de 3 luni de zile de la expirarea teremenilor indicate în pct. 3.1 al prezuntului contract.
43. La data de 22 iulie 2024 Consiliul sătesc Năvîrneț a adoptat decizia nr. 07/02 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă” prin care s-a decis asupra declarării rezoluțiunii contractului de arendă nr.6 din 18 aprilie 2019 din motivul neachitării la timp a plății de arendă a terenului pentru anul 2023 (f.d.8).
44. Potrivit Extrasului trezoreriei din 22 iulie 2024, arendașul SRL „Amonti-Agro” a efectuat plata arendei în mărime de 164 062,33 lei, inclusiv și plata de arendă a terenurilor cu destinație agricolă conform Facturii fiscale cu numărul WB 4544462 (f.d.45 verso).
45. Prin comunicarea din 05 iulie 2024 (f.d. 44) și comunicarea din 19 august 2024, Primăria s. Năvîrneț, r-l Fălești a comunicat arendașului SRL „Amonti-Agro” despre

faptul emiterii deciziei Consiliul s. Năvîrneț nr. 07/02 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă” prin care s-a decis asupra declarării rezoluțiunii contractului de arendă nr.6 din 18 aprilie 2019 din motivul neachitării la timp a plății de arendă a terenului pentru anul 2023 (f.d.8).

46. Potrivit prevederilor art. 915 Cod civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art.916, 917, 918 sau 919 CC, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune, iar potrivit prevederilor art. 916 alin.1) CC, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.
47. Reieșind din alin.(2) lit. „b” al aceluiași articol, neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în cazul executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului. La caz la rezilierea contractului de arendă a reneului agricol de către pîrîtul apelant s-a invocat neachitarea în termen a plăților pentru arendă.
48. Conform art. 917 alin.(1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. (2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte. (3) Dreptul la rezoluţiune pe temeiul dispoziţiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră.
49. În contextul dispozițiilor legal citate, având în vedere că norma este certă la acest capitol, instanța de apel reține că, prin rezoluţiunea contractului se înţelege desfiinţarea retroactivă a contractelor cu executare uno ictu (instantanee) în cazul în care una din părţi nu execută obligaţiile contractuale. Deci prin declaraţia de rezoluţiune contractul încetează să producă efecte juridice chiar de la momentul încheierii contractului. Deşi produce efecte retroactiv ca şi în cazul nulităţii rezoluţiunea se deosebeşte de nulitate în primul rând prin faptul că temeiurile de rezoluţiune apar abia după încheierea valabilă a contractului pe când temeiurile nulităţii existau la momentul încheierii contractului, fapt ce împiedică contractul să producă efecte juridice.
50. Rezoluţiunea unui act juridic valabil încheiat poate fi cerută în cazul în care una dintre părţi nu-şi respectă, în mod culpabil, obligaţia care îi revine dintr-un contract sinalagmatic cu executare imediată şi constă în desfiinţarea sa retroactivă, cu repunerea părţilor în situaţia existentă anterior încheierii lui.
51. În cazul în care contractul se desfiinţează din cauza neexecutării de către una dintre părţi a obligaţiilor contractuale, desfiinţarea contractului poate fi făcută doar cu respectarea regulilor cu privire la punerea în întârziere a debitorului. Deci creditorul poate declara rezoluţiunea contractului doar în cazul în care va notifica debitorul despre neexecutare şi va acorda acestuia un termen suplimentar.
52. Art. 921 alin.1) Cod civil prevede că, dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

53. În acest sens, Colegiul reţine că drept temei al emiterii deciziei nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. 6 din 18 aprilie 2019, administrația publică locală a invocat neexecutarea corespunzătoare de către beneficiarul SRL „Amonti-Agro” a obligaţiilor contractuale de plată a arendei în termen.
54. Analizînd circumstanţele cauzei prin prisma normelor de drept menţionate supra, Colegiul conchide că decizia Consiliului s. Năvîrneț nr. 07/02 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă” prin care s-a decis asupra declarării rezoluțiunii contractului de arendă nr.6 din 18 aprilie 2019 din motivul neachitării la timp a plății de arendă a terenului pentru anul 2023, este emis cu încălcarea procedurii stabilite de Codul Civil pentru exercitarea dreptului la rezoluțiune.
55. Astfel, potrivit prevederilor art. 327 alin.3) Cod civil, în cazul în care natura nulităţii nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.
56. Conform prevederilor art. 334 alin.3) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).
57. Sub acest aspect Colegiul reiterează că, prin nulitate virtuală se subînțelege acea nulitate care nu este expres prevăzută de lege, dar care rezultă neîndoielnic din modul în care este reglementată o anumită condiţie de validitate a actului juridic civil.
58. La caz, deși art. 917 Cod civil nu conține sintagma „sub sancțiunea nulității”, în opinia Colegiului civil nerespectarea procedurii de acordare a termenului suplimentar pentru executare, atrage *sancțiunea nulității actului unilateral de rezoluțiune*.
59. Astfel, un actul juridic (în speță-decizia Consiliului s. Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă”) care contravine unei norme imperative nu poate produce efecte juridice valide. Or, în cazul în care s-ar permite rezoluțiunea fără respectarea prevederilor art. 917 Cod civil, norma legală ar deveni iluzorie și lipsită de conținut.
60. Respectiv, actul de rezoluțiune-decizia Consiliului s. Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă” este lovit de nulitate deoarece a fost emis de autoritatea publică cu încălcarea unei dispoziții imperative legale și cu ignorarea condiției de validitate de impuse de Codul Civil pentru exercitarea dreptului la rezoluțiune - acordare a termenului suplimentar pentru executare.
61. Or, proprietarul terenului agricol - administrația publică locală Năvîrneț, putea rezilia contractul de arendă a terenului agricol nr. 6 din 18 aprilie 2019 după acordarea termenului suplimentar de executare și în cazul în care debitorul nu ar fi executat în termenul acordat plata arendei, ceea ce la caz lipseşte.
62. Respectiv Colegiul atestă că, în situația în care acest termen pentru executare ar fi fost acordat, în corespundere cu prevederile art. 917 Cod civil, restanța la achitarea plății de arendă ar fi fost stinsă, fapt ce rezultă expres din conduita reclamantului-intimat SRL „Amonti-Agro”, care a achitat în total suma de 164 062, 33 lei din care inclusiv

și plata de arendă a terenului agricol pentru anul 2023 în mărime de 147 631, 52 lei, imediat ce a fost înștiințat despre existența datoriei.

63. Prin urmare, Colegiul conchide că odată ce restanța a fost achitată imediat, operarea rezoluțiunii pentru o sumă deja plătită este o măsură disproporționată și contrară bunei-credințe.
64. Cu referire la argumentul apelantului potrivit căruia pct. 4.1 lit. c) din contractul de arendă încheiat cu intimatul, îi acordă dreptul de a înceta/rezoluționa contractul fără acorda arendașului prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, Colegiul îl consideră eronat din considerentele ce succed.
65. Potrivit pct. 4.1 lit. c) al contractului de arendă nr.6 din 18.04.2019, arendatorul este în drept să rezilieze contractul de arendă dacă arendașul nu a achitat plata de arendă în decurs de 3 luni de la expirarea termenilor, indicate în p.3.1 al contractului (30 ianuarie a fiecărui an).
66. Colegiul notează că chiar și în situația inserării în contract a acestei clauze, notificarea pentru acordarea unui termen suplimentar rămâne obligatorie conform regulii stabilite de art. 917 Cod civil. Or, textul „arendatorul este în drept să rezilieze...” stabilește doar temeiul rezoluțiunii (întârzierea de 3 luni), dar nu definește și procedura de exercitare a acestui drept.
67. Totodată, potrivit art. 915 Cod civil, *rezoluţiunea pentru neexecutare* are loc cînd se întemeiază pe dispoziţiile art.916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.
68. Colegiul reiterează că rezoluţiunea este o sancţiune aplicabilă pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale care aduce o atingere gravă intereselor creditorului.
69. În speță, Colegiul nici nu atestă temeiul de rezoluțiune - neexecutarea obligaţiilor contractuale de către debitor la ziua declarării rezoluțiunii contractului de arendă prin decizia Consiliului s. Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024. Or, din suportul probator anexat la materialele cauzei, se atestă cert că debitorul intimat SRL „Amonti-Agro”, la aceiași dată – 22 iulie 2024, a achitat în total suma de 164 062, 33 lei, inclusiv și pentru plata de arendă a terenului agricol pentru anul 2023 în mărime de 147 631, 52 lei. Astfel, Colegiul conchide cert și tranșant că la ziua declarării rezoluțiunii contractului, nu exista o neexecutare din partea debitorul intimat SRL „Amonti-Agro” în privința obligației de plată a arendei, aceasta fiind integral achitată. Astfel, declararea rezoluțiunii a avut loc în lipsa temeiul juridic ce acordă dreptul la rezoluțiune – neexecutarea obligațiilor contractuale.
70. Prin urmare, decizia Consiliului s. Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă” contravine inclusiv normei imperative prevăzute de art. 915 Cod civil, în speță fiind operată rezoluțiunea unui contract, în lipsa unui temei juridic valid și actual.
71. Astfel, în speță aplicarea sancțiunii nulității conform art. 334 alin.3) Cod civil se impune pentru ca scopul dispozițiilor legale, prevăzute de art. 915, 917 Cod civil să fie urmărit, inclusiv pentru a atinge efectele nulității actului juridic prevăzute de art.

331 alin. 1) Cod civil, potrivit căruia, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.

72. Urmare a celor constatate, instanţa de apel concluzionează că prevederile legale menţionate supra denotă cu certitudine că decizia Consiliului sătesc Năvîrneț, r-l Fălești nr. 07/02 din 22 iulie 2024 urmează a fi anulată.
73. Din considerentele expuse Colegiul Civil ajunge la concluzia de a anula decizia Consiliului sătesc Năvîrneț, r-l Fălești nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă prin care s-a decis asupra declarării rezoluțiunii contractului de arendă nr.6 din 18 aprilie 2019 din motivul neachitării la timp a plății de arendă a terenului pentru anul 2023.
74. În sensul dezbaterii celorlalte argumente a apelantului, instanța de apel consideră relevant avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, în care se menționează că, obligația instanțelor de a-și motiva hotărârile nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea aceste obligații poate varia în funcție de natura hotărârii.
75. În conformitate cu jurisprudența CEDO, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentara și redactarea seninţelor și hotărârilor în diferite state. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze că judecătorul a examiat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.
76. Reieșind din cele expuse, Colegiul Civil va casa integral hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central din 18 decembrie 2024 şi va emite o hotărâre nouă de admitere a acţiunii formulată de SRL „Amonti-Agro” către Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești privind anularea Deciziei Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă.
77. În conformitate cu prevederile art.385 lit. „c” CPC al RM, Colegiul civil și de contencios administrativ

Decide:

Admite apelul declarat de Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești.

Casează integral hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central din 18 decembrie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri după cum urmează:

Admite cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Amonti-Agro” către Consiliul sătesc Năvîrneț, r-l Fălești privind anularea Deciziei Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă.

Se anulează Decizia Consiliului sătesc Năvîrneț nr. 07/02 din 22 iulie 2024 Cu privire la rezilierea contractului de arendă.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

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