Prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul Călărași (jud. Valeriu Arhip)
Dosarul nr. 2r-823/25 (2-22139725-02-2r-23042025)

**D E C I Z I E**

30 octombrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecători Roman Pascari și Constantin Roșca

examinând fără participarea părților, recursul declarat de către avocatul Zagaiciuc Victor, în interesele Renatei Ionel,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată inițială înaintată de către Ionel Renata împotriva Gospodăriei Țărănești „Aghenie Tudor" și Ionel Viorica cu privire la încasarea plăților rezultate din contractul de arendă a terenurilor agricole și cererea reconvențională cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea proprietății devălmașe,

împotriva încheierii Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași din 20 martie 2025, prin care s-a admis cererea privind excepția de tardivitate formulată de avocatul Carp Mircea în interesele lui Ionel Viorica și GȚ "Aghenie Tudor", fiind respinsă cerința din acțiunea inițială cu privire la încasarea plății de arendă pentru anul 2018 în cuantum de 91 000 lei, ca tardivă, -

**c o n s t a t ă:**

**Poziția instanței de fond:**

1. La 23 septembrie 2022 Ionel Renata a depus în instanța de judecată o cerere de chemare în judecată împotriva GȚ „Aghenie Tudor" și Ionel Viorica cu privire la încasarea plăților rezultate din contractul de arendă a terenurilor agricole.
2. Iar, la 27 februarie 2023, avocatul Carp Mircea în interesele lui Ionel Viorica a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Ionel Renata, prin care a solicitat declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea proprietății devălmașe.
3. Tot la 27 februarie 2023, avocatul Carp Mircea în interesele Gospodăriei Țărănești „Agehnie Tudor" și Ionel Viorica a depus o cerere privind aplicarea

excepției de tardivitate și respingerea pretenției privind încasarea sumei de 91000 lei ca datorie pentru plata de arendă pentru anul 2018, ca fiind tardivă.

4. Prin încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași din 20 martie 2025 s-a admis cererea privind ridicarea excepției de tardivitate și s-a respins pretenția lui Ionel Renata, în partea ce ține de încasarea plății de arendă pentru anul 2018 în cuantum de 91000 lei, ca tardivă.

**Solicitarea recurentului:**

5. Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, avocatul Zagaiciuc Victor acționând în interesele Renatei Ionel a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Strășeni, sediul Călăraș) din 20 martie 2025, solicitând admiterea recursului și casarea încheierii, prin care s-a admis cererea privind ridicarea excepției de tardivitate ce ține de încasarea plății de arendă pentru anul 2018 în cuantum de 91 000 lei, ca fiind ilegală și neîntemeiată.

**Argumentele părților:**

6. În motivarea recursului, avocatul Zagaiciuc Victor în interesele Renatei Ionel a menționat că încheierea este nelegală și neîntemeiată, întrucât instanța de fond urma să rețină, prin prisma art. 272 Cod civil, că Ionel Renata la data de 17 iulie 2019 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Gospodăriei Țărănești „Aghenie Tudor" și Ionel Viorica privind anularea contractului de arendă, pentru faptul că la data de 26 februarie 2018, Ionel Renata a întocmit o procură pe numele lui Ionel Viorica privind administrarea și întreținerea a 514 terenuri agricole, pe care le are în proprietate. Ulterior a aflat că Ionel Viorica a întocmit un contract de arendă cu Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor“ pe un termen de 15 ani, cu care ea nu a fost de acord, deoarece pârâta Ionel Viorica nu avea dreptul de a încheia contract de arendă.
7. Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 16.10.2020 a fost declarat nul contractul de arendă, încheiat între Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor" și Ionel Viorica și nefiind de acord cu soluția instanței de fond, Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor" și Ionel Viorica au declarat apel care, prin decizia Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat, fiind menținută hotărârea primei instanțe, decizia devenind definitivă.
8. În astfel de situație, dreptul încălcat al Renatei Ionel la despăgubiri în vederea recuperării prejudiciului privind încasarea plăților rezultate din contractul de arendă a survenit din momentul rămânerii definitive a deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 aprilie 2021, circumstanțe invocate de partea reclamantă în cadrul examinării cererii cu privire la excepția de tardivitate, însă instanța de fond le-a apreciat drept lipsite de suport juridic.

9. Din considerentele menționate susține că cererea pîrîtului privind excepția de tardivitate, nu este argumentată, poartă un caracter formal și urmează a fi respinsă.
10. Prin referința formulată asupra cererii de recurs, avocatul Carp Mircea în interesele Gospodăriei Țărănești „Agehnie Tudor" și Ionel Viorica a solicitat respingerea cererii de recurs și menținerea încheierii instanței de fond.
11. În susținerea poziției sale a indicat că instanța de fond a ajuns corect la concluzia luată, or, potrivit cererii de chemare în judecată, Ionel Renata solicită încasarea din contul Gospodări Țărănească Aghenie Tudor și Ionel Viorica a sumei de 273000 lei, cu titlu de datorie. De asemenea, reclamanta susține că pârâții Ionel Viorica și Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor" au folosit terenurile pe o perioadă de trei ani, începând cu 18.10.2018 și având în vedere că conform contractului de arendă, GȚ „Aghenie Tudor", urma să achite plata pentru arendă în mărime de 1000 lei/ha, termenul de achitare de până la data de 31 decembrie a fiecărui an de arendă, pentru o suprafață totală de 91 ha, iar, pentru anul 2018 plata pentru arendă constituie suma de 91000 lei.
12. Având în vedere că potrivit art. 267 alin. (1) Cod Civil, redacția în vigoare până la 01.03.2019, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani, iar, potrivit art. $186^1$ alin. (1) Cod de procedură civila, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.
13. Din cererea de chemare în judecată înaintată de Ionel Renata către Ionel Viorica și GȚ „Aghenie Tudor" privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere la aceasta și prejudiciului moral, rezultă că a fost depusă la data de 23.09.2022, adică peste 3 ani 9 luni și 23 de zile, sau mai exact 3 ani, 340 zile, sau cu 340 de zile peste termenul limită de 01.01.2021 când puteau fi înaintate pretențiile cu privire la pretinsa datorie în mărime de 91000 lei pentru anul de arendă 2018, prin urmare în partea încasării plății pentru arendă din anul 2018, acțiunea este prescrisă.
14. Nu este de acord cu argumentul recurentei precum că prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 16.01.2020, contractele de arendă, în baza căreia, recurenta solicită încasarea datoriei au fost declarate nule, iar, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22.04.2021, apelul declarant fost respins, iar, prin

urmare susține că dreptul la încasarea respectivei datorii este din data rămânerii definitive a deciziei Curții de Apel Chișinău. Or, dreptul lui Ionel Renata de a cere încasarea arendei pentru terenurile agricole de la GȚ Aghenie Tudor începe să curgă din momentul când plata pentru arendă era scadentă, adică conform contractului de arendă, GȚ Aghenie Tudor urma să achite plata pentru arendă în mărime de 1000 lei/ha, până la data de 31 decembrie a fiecărui an de arendă, prin urmare, o acțiune de încasare a plății pentru arendă pentru anul 2018 urma a fi depusă până la data de 01.01.2021, iar, cererea de chemare în judecată a fost depusă la data de 23.09.2022, cu 340 de zile peste termenul de prescripție.

15. Mai mult, hotărârea Judecătoriei Strășeni din 16.01.2020 și decizia Curții de Apel din 22.04.2021 se referă la nulitatea contractelor de arendă și nu la obligațiile de plată a arendei, menționabil, fiind și faptul că respectivele contracte de arendă au fost declarate nule pe motiv că procura reprezentantului lui Ionel Renata avea un termen de 3 ani, iar, contractul de arendă era pe un termen mai mare decât însăși termenul procurii.
16. În concluzie, avocatul Carp Mircea în interesele Gospodăriei Țărănești „Agehnie Tudor" și Ionel Viorica apreciază că încheierea din 20 martie 2025 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, este legală, temeinică și conformă exigențelor procesului echitabil, neexistând erori de fapt sau de drept care să justifice casarea ei.

**Termenul de declarare a recursului:**

17. În conformitate cu prevederile art. 425 Cod de procedură civilă *„termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii".*
18. Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași din 20 martie 2025, prin care s-a admis excepția de tardivitate invocată de avocatul Carp Mircea în interesele părților Ionel Viorica și GȚ "Aghenie Tudor" și pretenția lui Ionel Renata în partea ce ține de încasarea plății de arendă pentru anul 2018 în cuantum de 91 000 lei, s-a respins ca tardivă, nu a fost comunicată recurentei Ionel Renata și nici avocatului acesteia, Zagaiciuc Victor, or la materialele cauzei nu sunt date cu privire la acest fapt, Colegiul conchide că recursul declarat de către avocatul Zagaiciuc Victor, în interesele Renatei Ionel la 04 aprilie 2025, a fost depus în interiorul termenului legal.

**Aprecierea instanței de recurs:**

19. Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurent și a materialelor din dosar, Colegiul Civil, Comercial și de

Contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi respins cu menținerea încheierii instanței de fond, reieșind din considerentele ce succed.

20. Conform art. 424 alin. (l) Cod de procedură civilă *„curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii”*.
21. În condițiile art. 426 alin. (2) și (3) din Codul de procedura civilă *„recursul se depune la instanța a cărei încheiere se atacă. Recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților”.*
22. În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă *„instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul şi să mențină încheierea.”*
23. Din materialele cauzei urmează că temeiul apariției litigiului între părțile litigante, derivă din contractul de arendă, încheiat între părți pe un termen de 15 ani, începând cu 18.10.2018, potrivit căruia Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor” s-a obligat să achite plata de arendă în mărime de 1000 lei per hectar până la 31 decembrie a fiecărui an.
24. Potrivit pct. 3 al contractului de arendă invocat, acesta produce efecte începând cu 18.10.2018, iar, potrivit pct. 6 al contractului, plata de arendă urma a fi achitată până la 31 decembrie a fiecărui an, astfel din conținutul contractului rezultă că GȚ ”Aghenie Tudor”, urma să achite plata plății de arendă pentru anul agricol 2018 până la 31.12.2018.
25. De asemenea, din materialele cauzei urmează că la 23 septembrie 2022, Ionel Renata a depus în instanță cerere de chemare în judecată inițială împotriva Gospodăriei Țărănești „Aghenie Tudor” și Ionel Viorica, solicitând încasarea în mod solidar de la Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor” și Ionel Viorica a sumei de 273 000 lei, ceea ce reprezintă suma pentru arenda terenurilor agricole, a sumei de 100 000 lei, ceea ce reprezintă prejudiciul moral, precum și compensarea tuturor cheltuielilor de judecată.
26. La 27 februarie 2023, avocatul Carp Mircea în interesele Gospodăriei Țărănești „Agehnie Tudor” și Ionel Viorica a depus cerere privind aplicarea excepției de tardivitate și respingerea pretenției privind încasarea sumei de 91000 lei ca datorie pentru plata de arendă pentru anul 2018 ca fiind tardivă.
27. Prin încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași din 20 martie 2025 s-a admis cererea privind ridicarea excepției de tardivitate și s-a respins pretenția lui Ionel Renata în partea ce ține de încasarea plății de arendă pentru anul 2018, în cuantum de 91000 lei, ca tardivă.
28. Așadar, potrivit art. 267 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului), 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.

29. În conformitate cu art. 272 alin. (2) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului), stabilește că *,,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. Dacă legea prevede altfel, prescripţia începe să curgă de la data cînd obligaţia devine exigibilă, iar în cazul obligaţiei de a nu face, de la data încălcării acesteia”.*
30. Totodată, potrivit art. 186[1] Cod de procedură civilă *,,cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen”.*
31. Conform alin. (2) a aceluiași articol *,,excepția de tardivitate şi, după caz, repunerea în termen se soluționează în ședință de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanților citați legal nu împiedică examinarea cererilor”.*
32. Alin. (3) stabilește că *,,dacă nu se dispune repunerea în termen şi/sau se admite excepția de tardivitate, instanța de judecată respinge acțiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs”.*
33. În acord cu alin. (4) a articolului indicat *,,instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin. (3), este în drept: a) să respingă recursul şi să mențină încheierea; b) să admită recursul şi să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare”.*
34. Termenul de prescripție înseamnă dreptul la acțiune, posibilitatea reclamantului de a sesiza instanța de judecată într-un caz concret pentru apărarea unui drept subiectiv încălcat sau contestat.
35. Analizând prevederile legale aplicabile, Colegiul civil menționează că în situația din speță, pretinsa creanță a lui Ionel Renata privind achitarea plății de arendă pentru anul agricol 2018 a apărut la 31 decembrie 2018, dată de la care se naște inclusiv dreptul acesteia la acțiune pentru neexecutarea de către debitor a pretinsei obligații.
36. Prin urmare, termenul general de prescripție extinctivă, în interiorul căruia Ionel Renata putea să-şi apere pretinsul drept încălcat, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată a expirat la 01 ianuarie 2022, iar, cererea de

chemare în judecată din 23 septembrie 2022 în privința pretenției privind încasarea plății de arendă pentru anul 2018 care constituie suma de 91 000 lei, a fost depusă cu expirarea termenului general de prescripție extinctivă prevăzut de lege.

37. Acestea fiind constatate, Colegiul civil conchide că prima instanță corect a respins cererea de chemare în judecată a lui Ionel Renata către GȚ ”Aghenie Tudor” și Ionel Viorica cu privire la încasarea plăților rezultate din contractul de arendă a terenurilor agricole, în partea ce ține de încasarea plății de arendă pentru anul 2018 în cuantum de 91000 lei, ca fiind tardivă.
38. Colegiul civil, în acord cu poziția primei instanțe, respinge ca neîntemeiată poziția recurentului, întrucât argumentele invocate nu răstoarnă constatarea esențială referitoare la momentul nașterii dreptului la acțiune și nici nu justifică repunerea în termenul de prescripție legal, care a fost evident depășit.
39. Argumentele recurentului, potrivit cărora, instanța de fond ar fi trebuit să rețină că Ionel Renata la data de 17 iulie 2019 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva G.Ț „Aghenie Tudor” și Ionel Viorica, prin care a solicitat anularea contractelor de arendă, astfel, prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 16.10.2020 a fost declarat nul contractul de arendă, încheiat între Gospodăria Țărănească „Aghenie Tudor" și Ionel Viorica, hotărâre menținută prin decizia Curții de Apel Centru din 22 aprilie 2021, devenită ulterior definitivă, de către Colegiul civil nu pot fi reținute ca fiind plauzibile, or, acestea au avut ca obiect de examinare anularea contractelor de arendă și nu obligația de plată a arendei.
40. Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere faptul că excepția de tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, instanța de fond corect a conchis necesitatea admiterii cererii privind ridicarea excepției de tardivitate și ca consecință respingerea pretenției lui Ionel Renata, în partea ce ține de încasarea plății de arendă pentru anul 2018 în cuantum de 91000 lei, ca tardivă.
41. Colegiul subliniază că abordarea recurentului, în speță, evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de judecată, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune admiterea recursului.
42. În baza celor expuse, în conformitate cu art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru-,

**d e c i d e :**

Se respinge recursul declarat de către avocatul avocatul Zagaiciuc Victor în interesele Renatei Ionel.

Se menține încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași din 20 martie 2025, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată inițială înaintată de către Ionel Renata împotriva Gospodăriei Țărănești ,,Aghenie Tudor” și Ionel Viorica cu privire la încasarea plăților rezultate din contractul de arendă a terenurilor agricole și cererea reconvențională cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea proprietății devălmașe.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,
Judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecători Roman Pascari

Constantin Roșca