Dosarul nr. electronic 2-25005244-28-2c-17012025
Dosarul nr. manual 2c-4/2025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

05 martie 2025 **or. Ocnița**

Judecătoria Edineț, sediul Ocnița, Republica Moldova
Instanţa compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecătorul: Natalia Vameș
Grefier : Dora Valuța,

cu participarea reprezentantului reclamantului Primăria Drepcăuți, raionul Ocnița primarul Rurac Angela, în absența reprezentantului pîrîtului S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L., s. *****, raionul ***** citat legal prin citație cu aviz de recepție,

examinând în ședința de judecată publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria Drepcăuți, raionul Ocnița împotriva S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L, privind încasarea plății de arendă și obligarea pârâtului de a semna actul de predare-primire a terenurilor agricole,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La data de 15 ianuarie 2025, primăria Drepcăuți, raionul Ocnița, a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L, privind încasarea plății de arendă și obligarea pârâtului de a semna actul de predare-primire a terenurilor agricole, care potrivit PIGD a fost repartizată aleatoriu judecătorului Natalia Vameș.

În motivarea cererii, primăria Drepcăuți, a invocat că, în anul 2022, în exercitarea atribuţiilor sale legare, APL Drepcăuţi a înaintat către licitaţie terenuri agricole pentru dreptul de arendă, în urma petrecerii licitaţiei cu privire la darea în arendă a terenurilor agricole, proprietate APL Drepcăuţi, cu câştigătorul licitaţiei pentru 5 terenuri, SRL EMAXCOM-AGRO, c/f *****, în persoana administratorului Buzdugan Tatiana, au fost încheiate 5 contracte de arendă pe un termen de 5 ani precum şi Actul de predare-primire a terenurilor la începutul termenului de arendă.

Menționează că, *conform prevederilor contractuale, pct.2.3 identic pentru toate cele 5 contracte, încheiate şi semnate de ambele părţi,* "plata de arendă se achită în bugetul local, anual, în mărime de 100% până la data de 31 octombrie a anului în gestiune" *şi a pct.2.4 idem,* "In caz de neachitare de către Arendaş a plăţii de arendă prevăzută în pct. 2.1 a prezentului Contract după expirarea termenului de plată, arendaşul va plăti o penalitate în mărime de 0,05% din suma plăţii de arendă neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Achitarea penalităţii de întîrziere nu eliberează arendaşul de la îndeplinirea obligaţiunilor contractuale".

Indică că, *în aceeaşi ordine de idei, conform pct.5.1 identic pentru toate cele 5 contracte, încheiate şi semnate de ambele părţi* rezoluţiunea contractului se efectuează cu acordul comun al părţilor contractante sau *unilateral* dacă sunt încălcate prevederile prezentului contract" *precum şi conform pct.5.3 lit.a)* "Arendatorul este în drept să rezilieze prezentul contract, în următoarele cazuri:

a) *unilateral, în cazul în care arendaşul nu achită preţul arendei în cuantum de 100% pe parcursul a 30 zile calendaristice din data expirării termenului limită de plată"*

În acest context, reiterează că pîrîtului i s-a adus la cunoştinţă, în mod repetat, prevederile contractuale şi apropierea termenului-limită de achitare. Bazându-se pe prevederile

art. 1297 alin. (1) și (2) Codului Civil, cu privire la încetarea averii, primăria a purces la încetarea contractului înainte de termen, din cauza neachitării plăţii de arendă în modul prevăzut de legislaţie. Au solicitat pîrîtului să fie prezent la sediul primăriei pentru semnarea Actului de predare-primire a terenurilor dar pîrîtul a ignorat solicitarea.

Menționează că, pîrîtul a recepţionat toate solicitările şi înştiinţările, dar plata de arendă aşa şi nu s-a efectuat, a fost achitat doar pentru primele 3 luni de arendă, obligaţie prevăzută de pct.33 al Hotărârii de Guvern nr. 136 din 10-02-2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere, care prevede că, *"Cîştigătorul licitaţiei pentru obţinerea dreptului de locaţiune/arendă, în termen de 15 zile, achită în avans chiria/arenda pentru cel puţin 3 luni"*.

Indică că, deoarece a fost efectuată doar acestă plată, pentru a se asigura şi în respectarea prevederilor art.14 alin.(2) lit.b) al Legii nr.436/2006 cu privire la administraţia publică locală care prevede că, *b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului) "* în cadrul şedinţei Consiliului local Drepcăuţi s-a emis Decizia nr. 11/1 din 29.12.2022 Cu privire la rezoluţiunea contractelor de arendă.

La data de 24.01.2023 SRL"EMAXCOM-AGRO" a depus acţiune în instanţa de contencios administrativ împotriva Consiliului local Drepcăuţi, raionul ***** solicitând anularea deciziei Consiliului nr.l 1/1 din 29.12.2022.

La data de 04.03.2023, s-a emis Hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Central prin care s-a respins ca fiind neîntemeiată acţiunea înaintată de pîrît împotriva Consiliului local Drepcăuţi, hotărâre pe care, la data de 01.04.2024, s-a depus cerere de apel nemotivată.

La data de 18.10.2024 Curtea de Apel Bălţi a declarat cererea de apel inadmisibilă.

Ulterior, SRL"EMAXCOM-AGRO" a declarat recurs împotriva încheierii din 18.10.2024 a Curţii de Apel solicitând admiterea recursului şi casarea încheierii.

Menționează, că, în tot acest timp, luând în consideraţie situaţia creată, fiind obligată să recurgă la instanţa de judecată pentru a fi achitate datoriile contractuale, primăria Drepcăuţi a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL"EMAXCOM-AGRO", c/f *****, în care a solicitat achitarea datoriilor contractuale, semnarea Acordului de rezoluţiune a contractelor şi semnarea Actului de predare-primire a terenurilor arendate. Cererea a fost admisă parţial, cu excluderea semnării acordului de rezoluţiune.

Astfel, la data de 03.05.2023 a fost emisă Hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni. Nefiind de acord cu decizia Instanţei, pîrîtul a contestat Hotărârea în urma căreia a fost emisă încheierea din 14.07.2023 a Colegiului Civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi care a restituit apelul declarat al pîrîtului ca fiind tardiv.

Ulterior, în luna decembrie a anului 2023, având la mână documentul executoriu, s-au adresat către Biroul Executorului Judecătoresc Bordeianu Marcela pentru a intenta procedura de executare nr. 112-633/23 în baza documentului executoriu nr.2c-9/23 din 03.05.2023 emis de Judecătoria Edineţ (sediul Briceni) privind încasarea datoriei de 34723,97 lei de la pîrîtul SRL"EMAXCOM-AGRO".

Invocă că, astfel, prin sechestrarea contului pîrîtului, în anul 2024 abia, a obţinut în sfârşit achitarea datoriilor contractuale cu pîrîtul. Dar nu şi semnarea actului de predare-primire a terenurilor, fapt ce era expres indicat în Hotărârea Instanţei.

Pîrîtului i s-a comunicat necesitatea de a se prezenta la sediul Biroul Executorului Judecătoresc Bordeianu Marcela pentru a i se comunica drepturile şi obligaţiile sale dar şi pentru o eventuală posibilitate de conciliere, fapt care aşa şi nu s-a petrecut.

Indică că, în luna decembrie a anului 2024, prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 11.12.2024 pe dosarul privind anularea Deciziei Consiliului local Drepcăuţi nr.11/1 din 29.12.2022, care a respins recusrul şi menţinând încheierea din 18.10.2024 a Curţii de Apel Bălţi.

Reiterează că, deoarece timpul trece iar primăria înregistrează sistematic venit ratat, fiindcă terenurile proprietate publică a UAT se dau în arendă exclusiv prin licitație, nu pot iniția procedura de licitație atâta timp cât nu au semnat Actul de predare-primire pe aceste terenuri cu piratul. Atât oricare cetățean al Republicii Moldova cât și orice autoritate publică locală este obligată să respecte prevederile Codului Civil, la caz prevăzute art.1290 Cod Civil, care prevede, (1) La începutul și la încetarea arendei, părțile contractante sânt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat.

La fel art. 1307 alin. (1) Cod Civil prevede, restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-primire, întocmit conform art. 1290.

Potrivit art.1308 alin.(2) Cod Civil, arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică dacă legea nu prevede un alt mod.

Indică că, la fel se cere respectată și Anexa nr. 1 cu privire la Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 136/2009. Din partea sa ca autoritate publică a scris, a solicitat, a somat pârâtul de mai multe ori să se prezinte, să semneze Actul de predare-primire, să achite datoria fată de primărie, dar fără rezultate.

Consideră acest fapt o încălcare a obligațiunilor impuse de legislație și se văd îndreptățiți să acționeze pârâtul în judecată.

Respectiv, consideră că pârâtul nu doar se eschivează de la responsabilitățile impuse de legislație, ci și tărăgănează din timp și nu semnează Actul de predare-primire dar concomitent se folosește de aceste terenuri fără careva permisiune și fără a achita în buget, după cum ar fi trebuit.

În acest sens, în anul 2023, au depistat că terenurile date continuă să fie prelucrate de către pârât, au solicitat prezenta administratorului SRL”EMAXCOM-AGRO” la primăria Drepcăuți unde sa stabilit faptul prelucrării și au întocmit proces-verbal nr. 15 din 26 decembrie 2023, la care s-au anexat calculele în Excel a datoriilor pentru folosirea terenurilor și pentru impozitul funciar pentru anul 2023. De data aceasta, la invitația reclamatului, pârâtul s-a prezentat la sediul primăriei Drepcăuți și contrasemnat procesul verbal. Astfel s-a stabilit că pentru folosirea terenurilor, pentru anul 2023 urma să fie achitată suma de 28643,80 lei arenda și 2111,80 lei pentru impozit. Administratorul SRL ”EMAXCOM-AGRO” a recunoscut faptul prelucrării și a promis să efectueze cât mai curând plata. Plăti care nu au fost efectuate, cu toate că pârâtul a semnat procesul verbal și are un exemplar la mână, respectiv este conștient de responsabilitatea și obligațiunea de a respecta procesul verbal și totodată, recunoscând fată de primărie faptul prelucrării.

La fel, în anul curent 2024, aceeași comisie de inventariere a depistat că terenurile continuă să fie prelucrate, deplasându-se la fața locului reprezentații pârâtului (fiul d-nei Buzdugan Tatiana, administratorului SRL "EMAXCOM-AGRO”), a fost prinși ”în flagrant” în momentul strângerii roadei și s-a întocmit procesul verbal nr.l din 07.11.2024 pentru anul 2024, plata pentru folosirea terenurilor constituie 23 869,83 lei arenda și 2111,80 lei impozitul funciar. Având deja Decizia Curţii Supreme de Justiţie la mână, intuind că situaţia s-a clarificat, pârâtul a fost invitat la primăria Drepcăuţi pentru semnarea procesului-verbal dar, ca întotdeauna, a ignorat invitația.

Reiterează că, conform legislației, pentru a iniția procedura de licitație publică pentru darea în arendă a terenurilor cu suprafața totală de 12,0674 ha, proprietate UAT Drepcăuţi, este imperios necesar să dețină semnat Actul de predare-primire cu SRL ”EMAXCOM-AGRO” deoarece așa prevede legislația și nu există o altă cale corectă și legală de a continua fiecare de drumul lui, pârâtul fiind conștient de obligațiunea impusă de legiuitor dar vădit o ignoră, fără motive plauzibile.

Indică că, se continuă ignorarea din partea pârâtului de a soluționa pe cale amiabilă această situație fapte ce au determinat reclamantul de a se adresa cu cerere de chemare în judecată.

Prin prezenta, primăria Drepcăuţi susține în continuare că pârâtul se folosește de terenurile menționate supra fără a achita și ignoră solicitarea și obligațiunea impusă de legiuitor de a achita datoria fată de primăria Drepcăuţi care s-a format de la prelucrarea terenurilor proprietate APL Drepcăuţi, fără careva acte permisive, şi de a semna Actul de predare-primire a terenurilor, din care motiv sunt în imposibilitate de a le da în arendă prin licitaţie.

Plata pentru folosirea terenurilor s-a format prin formula: *S x bonitate x preţul normativ al terenului x % arendei pentru anul de gestiune*. Administratorul SRL ”EMAXCOM-AGRO” a semnat conştient primul Proces verbal pentru anul 2023, faţă de martori a recunoscut că încă prelucrează, din motiv că încă nu era nici o hotărâre definitivă cu Decizia Consiliului privind rezoluţiunea contractelor, dumneaei nefiind decacord cu rezoluțiunea dar nici nu a achitat plata de folosire a terenurilor date pentru anul 2023, fapt pentru care și s-a întocmit proces- verbal nr. 15 din 26.12.2023. D-na Buzdugan a semnat acest proces verbal dar plata așa și nu a efectuat. Pentru anul 2024, la solicitarea sa, nici nu a dorit să se prezinte, ignorându-ne total.

Astfel reiterând cele expuse mai sus, în conformitate cu Capitolul IX, art.1290, art.1296 alin.(3) lit.c), d) şi f), art.1297 alin.(2), art.1298, art.1307 alin.(l) Codul Civil al RM nr.1107 din 06.06.2002, în baza Procesului verbal nr. nr.15 din 26 decembrie 2023 pentru anul 2023 şi procesului verbal nr.l din 07.11.2024 pentru anul 2024, solicită reclamantul: 1) A admite cererea de chemare în judecată a pârâtului SRL ”EMAXCOM-AGRO”, c/f 101960400023,6, în persoana administratorului Buzdugan Tatiana; 2) Să fie încasată de la pârâtul SRL ”EMAXCOM-AGRO”, c/f *****, în persoana administratorului Buzdugan Tatiana, plata pentru folosirea terenurilor cu suprafața totală de 12,0674 ha în perioada 2023-2024 care constituie suma de 52513,63 lei arenda în total dar și impozitul funciar pentru terenurile menționate pentru anii 2023-2024, în sumă totală de 4223,60 lei; 3) Să fie admisă valoarea acțiunii - 56737,23 lei; 4) Să fie obligat pârâtul SRL ”EMAXCOM-AGRO”, c/f *****, în persoana administratorului Buzdugan Tatiana, să semneze actul de predare-primire a terenurilor agricole cu numerele cadastrale 1426102.336, 1426102.399, 1426102.445, 1426102.408 și 1426102.328 cu suprafața totală de 12,0674 ha, cu transmiterea acestora în proprietate APL Drepcăuţi.

În ședința de judecată, **reprezentantul reclamantului** Primăria satului Drepcăuți, Rural Angela, a declarat că susține toate cerințele formulate în cererea de chemare în judecată față de S.C. „Emaxcom-Agro” S.R.L, din motivele invocate. Indică că, Întreprinderea S.C. „Emaxcom-Agro” S.R.L. nu se prezintă în fața Primăriei satului Drepcăuți și nu dorește să semneze actul de primire-predare a terenurilor. Pârâtul în continuare prelucrează terenurile agricole, indiferent de faptul că contractele au fost reziliate, fără a efectua careva achitări.

Pârâtul S.C. „Emaxcom-Agro” S.R.L. în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citat legal prin citație cu aviz de recepție (f.d 50). Cereri, demersuri, referințe din partea pârâtului nu

au parvenit. În acest context, în virtutea art. 206, alin. (3) Cod de procedură civilă, s-a dispus examinarea în continuare a cauzei pendinte în lipsa pârâtului.

Aprecierea instanței:

Audiind reclamantul, examinând probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instnța de judecată consideră necesar de a admite parțial acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.*

În conformitate cu art. 239 Cod 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 ședința de judecată.*

Potrivit art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, *La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii*.

În conformitate cu prevederile art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.*

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă RM, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului*.

Potrivit prevederilor art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*, iar potrivit prevederilor al. 3 al aceluiași articol, *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 pricinii.*

În conformitate cu art.239 Cod de procedură civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Hotărîrea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerințele despre pretenția lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

În ce privesc cerințele privind încasarea datoriei contractuale instanța de judecată reține următoarele:

În conformitate cu art. 9, alin. (1) Cod civil, *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.*

Conform art. 774 din același cod, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau*

afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

În concordanță cu prevederile art. 775 Cod civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*

Din conținutul art. 776 Cod civil rezultă că „*obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii*".

Din textul art. 858, alin. (1) și alin. (2) Cod civil rezultă că *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bunăcredinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

În acord cu reglementările art. 992 Cod civil, *contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.*

Articolul 996 din aceeași lege prevede că *contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.*

Potrivit art. 1288, alin. (1) Cod civil, *prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.*

În temeiul art. 1290, alin. (1) din același act normativ, *la începutul şi la încetarea arendei, părțile contractante sânt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat.*

În conformitate cu art. 1296, alin. (3), lit. c) Codul civil, *arendaşul este obligat: să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit.*

Potrivit art. 1297, alin (2) din același act normativ, *încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea sau contractul.*

Din conținutul art. 1298, alin. (1) Cod civil, *afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluțiunea arendei dacă arendaşul: a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art. 1293 alin. (5); b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract; c) a înrăutățit starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei.*

În baza art. 1300, alin. (1) Cod civil, *plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unități bănești, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în locul prevăzute în contractul de arendă.*

În concordanță cu prevederile art. 1307, alin. (1) din aceeași lege, *restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-primire, întocmit conform art. 1290*

La fel, potrivit art. 934 alin. (1)-(4) Cod Civil, *creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiei, cu excepţia cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecinţa directă şi necesară a neexecutării.Prejudiciul reparat prin despăgubiri cuprinde şi prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs. Prejudiciul cuprinde prejudiciul patrimonial şi nepatrimonial (moral).*

Conform art. 936 alin. (1) și (2) Cod Civil, *despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligaţiei reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cît este*

posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate şi reducerea valorii bunului) şi profitul ratat de creditor. Creditorului îi revine sarcina de a demonstra mărimea prejudiciului pentru care cere despăgubiri.

În speță, instanța de judecată constată cert că între reclamantul Primăria satului Drepcăuți, fiind exponent al administrației publice locale, și pârâtul S.C. „EMAXCOM-AGRO" S.R.L., au fost încheiate Contractele de arendă: nr. 08, nr. 09, nr. 10, nr. 11, nr. 12 din 02.06.2022, asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale: 1426102.336, 1426102.399, 1426102.445, 1426102.408 şi 1426102.328 cu suprafaţa totală de 12,0674 ha, aflate în proprietatea Primăriei satului Drepcăuți. Tot atunci fiind întocmit și actul de predare-primire a terenurilor la începutul termenului de arendă (f.d.7-11).

Instanța stabilește că conform prevederilor contractuale, pct.2.3 identic pentru toate cele 5 contracte, încheiate şi semnate de ambele părţi, "*plata de arendă se achită în bugetul local, anual, în mărime de 100% până la data de 31 octombrie a anului în gestiune*" şi a pct.2.4 "*In caz de neachitare de către Arendaş a plăţii de arendă prevăzută în pct. 2.1 a prezentului Contract după expirarea termenului de plată, arendaşul va plăti o penalitate în mărime de 0,05% din suma plăţii de arendă neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Achitarea penalităţii de întîrziere nu eliberează arendaşul de la îndeplinirea obligaţiunilor contractuale*".

La fel, conform pct.5.1 identic pentru toate cele 5 contracte, încheiate şi semnate de ambele părţi *rezoluţiunea contractului se efectuează cu acordul comun al părţilor contractante sau* unilateral *dacă sunt încălcate prevederile prezentului contract"* precum și conform pct.5.3 lit.a) *"Arendatorul este în drept să rezilieze prezentul contract, în următoarele cazuri: a) unilateral, în cazul în care arendaşul nu achită preţul arendei în cuantum de 100% pe parcursul a 30 zile calendaristice din data expirării termenului limită de plată"*

Ulterior, sa stabilit că, din motiv că pârâtul S.C. „EMAXCOM-AGRO" S.R.L. nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, în conformitate cu punctele 2.3., 5.1., 5.2., 5.3. ale contractelor de arendă nominalizate, prin decizia Consiliului Local Drepcăuți nr.11/1 din 29 decembrie 2022, s-a purces la rezilierea unilaterală a contractelor la 29.12.2022 (f.d.12).

Materialele cauzei atestă că S.C. „EMAXCOM-AGRO" S.R.L., ne fiind deacord cu decizia emisă a cerere în instnța de judecată împotriva Consiliului Local Drepcăuți, privind anularea decizia Consiliului Local Drepcăuți nr.11/1 din 29 decembrie 2022, care prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Central din 04 martie 2024 a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d.13), hotărâre devenită definitivă.

În continuare instanța stabilește, că prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Briceni din data de 03 mai 2023 a fost încasată datoria plății restante la arendă pentru anul 2022 ce reiese din Contractele de arendă: nr. 08, nr. 09, nr. 10, nr. 11, nr. 12 din 02.06.2022 (f.d.15-19), hotărâre rămasă fără modificări.

La fel din cererea de chemare în judecată cât și din materialele cauzei rezultă că, Primăria Drepcăuți ne având o hotărâre de judecată definitivă la acel moment cu privire la anularea decizia Consiliului Local Drepcăuți nr.11/1 din 29 decembrie 2022, și din motiv că pe parcursul anilor 2023 și 2024 S.C.„EMAXCOM-AGRO" S.R.L., continuă să se folosească de terenurile primite în arendă ne efectuând careva plăți a întocmit procese-verbale de constatare a venitului ratat nr. 15 din 26 decembrie 2023 și respectiv nr. 1 din 07 noiembrie 2024 (26-29).

Instanța stabilește că, plata pentru folosirea terenurilor a fost calculată conform Deciziei nr. 10/5 din 5.12.2022 pentru anul 2023, respectiv decizia nr.11/6 din 19.12.2023 pentru 203 pentru anul 2024 și prin formula: *S x bonitate x prețul normativ al terenului x %*

arendei pentru anul de gestiune, anexând în acest sens calculul la plata pentru arendă și impozitul financiar (f.d.26 verso, 27, 28 verso, 29), care în total constituie suma de 56 737, 23 lei și anume: pentru anul 2023 – 28 643,80 lei, plata pentru arendă și 2 111,80 lei, impozit funciar; pentru anul 2024 - 23 869,83 lei, plata pentru arendă și 2 111,80 lei impozit funciar.

La fel instanța constată că, calculul anexat la procesul -verbal de constatare a fost recunoscut de către pârât cât și faptul arendării în continuare a terenurilor și obligația de a achita datoria, fapt confirmat prin semnarea acestuia de către administratorului S.C.„EMAXCOM-AGRO" S.R.L, Buzdugan Tatiana.

Ulterior, reclamantul după expunerea definitivă a Curții Supreme de Justiție asupra deciziei Consiliului Local Drepcăuți, nr.11/1 din 29 decembrie 2022, s-a adresat către reprezentantul S.C.„EMAXCOM-AGRO" S.R.L., cu solicitarea de a se prezenta în incinta primării s.Drtepcăuți, pentru semnarea actului de predare primire a trenurilor și achitarea datoriei pentru folosirea terenurilor agricole (f.d.30).

În acest context, instanța stabilește că pârâtului i s-a adus la cunoștință, în mod repetat, necesitatea executării prevederilor contractuale privind semnarea actului de predare primire și achitarea datoriei însă pârâtul a ignorat solicitările reclamantului, determinând reclamantul să se adreseze în instanța de judecată cu cerere de chemare (f.d.1-6).

La caz, instanța de judecată constată temeinicia pretenției reclamantului privind încasarea sumelor pentru folosirea terenurilor agricole pentru anul 2023 și 2024 din contul pârâtului, în cuantum total de 56 737, 23 lei constituită din sumele: pentru anul 2023 - plata pentru arendă în sumă de 28 643,80 lei și impozit funciar de 2 111,80 lei; pentru anul 2024 - plata pentru arendă în sumă de 23 869,83 lei și impozit funciar de 2 111,80 lei.

În sinteza celor relatate, instanța de judecată va admite cererea de chemare în judecată în partea ce vizează încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a plății restante pentru folosirea terenurilor agricole pentru anul 2023 și 2024.

În ce privește cerința obligarea semnării actelor de predare primire, instanța va reține următoarele:

Reclamantul în cererea sa a solicitat instanței obligarea pârâtului de a semna actul de predare-primire a terenurilor agricole.

În virtutea art. 1307, alin. (1) din Codul civil, *restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-primire.*

Așadar, odată ce Contractele de arendă nr. 08, nr. 09, nr. 10, nr. 11, nr. 12 din 02.06.2022 au fost reziliate în baza Deciziei Consiliului local Drepcăuți nr. 11/1 din 29.12.2022, care potrivit deciziei Curții Supreme de Justiție a rămas definitivă (f.d.23), restituirea terenurilor agricole arendate urmează a fi efectuată în baza unui act de predare-primire.

La caz instanța stabilește că, prin hotărârea judecătoriei Edineț din data de 03 mai 2025, la pct. 68-76, instanța de judecată s-a expus asupra acestei cerințe a reclamantului prin care a obligat S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L., să întocmească actele de predare-primire a terenurilor agricole arendate în baza Contractelor de arendă nr. 08, nr. 09, nr. 10, nr. 11 și nr. 12 din 02.06.2022 și respectiv semnarea acestora (f.d.15-19), aceasta urmând a fi pusă în executare, din care considerente instanța va respinge acest capăt de cerere ca fiind neîntemeiat, or, deja există o astfel de hotărâre.

În ce privesc încasarea cheltuielilor de judecată privind încasarea taxei de stat, instanța reține următoarele:

În conformitate cu art.82 Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei*.

Potrivit art.83 Cod de procedură civilă, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul și valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale și în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat.*

Conform art. 90 lit. l) Cod de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: alte cheltuieli necesare, suportate de instanță și de participanții la proces.*

În conformitate cu art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

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

În speță, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul Primăria satului Drepcăuți nu a efectuat achitarea taxei de stat, fiind scutită, în virtutea legii, de la o asemenea obligație.

Respectiv, prin prisma art. 98, alin. (1) Cod de procedură civilă, taxa de stat urmează a fi încasată de la pârât, în măsură proporțională pretențiilor admise din acțiune, în beneficiul statului.

în conformitate cu art.236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria Drepcăuți, raionul Ocnița împotriva S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L, privind încasarea plății de arendă și obligarea pârâtului de a semna actul de predare-primire a terenurilor agricole, se admite parțial.

Se încasează de la S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L., IDNO: *****, cu sediul în s. *****, raionul ***** în beneficiul Primăriei satului Drepcăuți, IDNO: *****, cu sediul în s.Drepcăuți, raionul ***** suma de ***56 737, 23 lei (cincizeci și șase mii șapte sute treizeci și șapte, 23)***, cu titlu de datorie la plata de arendă pentru anul 2023 și 2024 ce rezultă din Contractele de arendă nr. 08, nr. 09, nr. 10, nr. 11 și nr. 12 din 02.06.2022; calculată în baza Deciziei nr. 10/5 din 05.12.2022 și Deciziei nr. 11/6 din 19.12.2023, și anume: pentru anul 2023 – 28 643,80 lei, plata pentru arendă și 2 111,80 lei, impozit funciar; pentru anul 2024 - 23 869,83 lei, plata pentru arendă și 2 111,80 lei impozit funciar.

Se încasează de la S.C. „Emaxcom-Agro" S.R.L.,IDNO: *****, cu sediul în s. *****, raionul ***** în beneficiul statului suma de ***2 252.09 lei (două mii două sute cinci zeci și doi lei ,09 bani)*** cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat de a cărei plată reclamantul a fost scutit.

În rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată în ordinea de apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile, din momentul pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul judecătorie Edineț.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Natalia Vameș**