

D E C I Z I E

cu privire la respingerea apelului

declarat de Cojuhari Denis,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Maramonovca raionul Drochia către Cojuhari Denis, intervenient accesoriu GȚ „Cojuhari Elena” privind rezilierea contractelor de arendă, încasarea datoriei,

împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul central din 21 noiembrie 2026,

Dosarul nr.2a-464/26
PIGD nr. 2-24055495-03-2a-03042025

Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul central (judecător V.Robu)

8 septembrie 2026, mun. Bălți

Textul corespunde originalului

Examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Cojuhari Denis,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Elena Grumeza*, Președinte,*
Natalia Costaș,
Ivan Parii, *judecători*
Cristina Țurcanu, *grefier*

a constatat:

ÎN FAPT

La 22 mai 2024 Primăria s.Maramonovca a depus la Judecătoria Drochia sediul central cererea de chemare în judecată către Cojuhari Denis privind rezilierea contractelor de arendă, încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, reclamantul Primăria s.Maramonovca a invocat că potrivit contractului de arendă a terenurilor agricole nr.27 din 26 februarie 2018, încheiat între Primăria satului Maramonovca, raionul Drochia, în persoana Primarului Vasile Cubei, în calitate de arendator, pe de o parte, şi Cojuhari Denis, în calitate de arendaș, pe de altă parte, arendatorul a predat, iar arendaşul a preluat în folosinţă temporară:

- terenul agricol cu număr *****, cu suprafaţa de 1,13 ha;
- terenul agricol cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de 2,93 ha;
- terenul agricol cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de 0,85 ha,
- terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,71 ha.

Potrivit pct.3 din contractul de arendă, termenul de arendă a terenurilor agricole a fost stabilit pentru o perioadă de 25 ani, începând cu 10.11.2017 și până la 09.11.2042.

Potrivit pct.5 din Contractul nr.27 din 26 februarie 2018, plata pentru arenda terenurilor agricole, stabilită în temeiul Deciziei Consiliului local nr.2 din 02.11.2009, până la data de 01 iulie (anual) constituie suma de 8 242,53 lei, dintre care impozitul funciar 703,52 lei, după data de 01 iulie - suma de 8 366,68 lei, dintre care impozitul funciar - 827,67 lei.

Conform actului de predare-primire a terenurilor agricole, prevăzut la Anexa nr. 1 a Contractului nr.27 din 26 februarie 2018, arendatorul a predat, iar arendaşul a preluat în folosinţă temporară terenurile agricole înregistrate cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, cu suprafaţa totală de 5,63 ha.

În temeiul Acordului adiţional din 01.02.2022 la Contractul nr.27 din 26 februarie 2018, pct. 5 din Contract s-a modificat după cum urmează, „plata anuală pentru folosinţa terenurilor agricole, stabilită în temeiul deciziei Consiliului local nr.2 din 02.11.2009 constituie suma de 14 547,69 lei, compusă din plata de arendă a terenului în mărime de 13 720.02 lei şi impozit in sumă de 827,67 lei. Plata pentru arendă se achită numai târziu de data de 20 septembrie a anului in curs. Plata pentru arendă se poate modifica în temeiul legislaţiei Republicii Moldova."

În baza Acordului adiţional din 13.02.2023, semnat la 11.09.2023, la Contractul nr.27 din 26 februarie 2018, pct. 5 din Contract s-a modificat după cum urmează: plata anuală pentru folosinţa terenurilor agricole stabilită în temeiul deciziei Consiliului local nr.2 din 02.11.2009 constituie suma de 14 823,5 lei. Plata pentru arendă se achită numai târziu de data de 20 septembrie a anului în curs. Plata pentru arendă se poate modifica în temeiul legislaţiei Republicii Moldova.

Prin contractul de subarendă a terenurilor agricole din 20 iulie 2018, încheiat între Cojuhari Denis, în calitate de subarendator, pe de o parte, şi Gospodăria Ţărănească "Cojuhari Elena", în calitate de subarendaş, pe de altă parte, încuviinţat de Primăria satului Maramonovca, raionul Drochia, în persoana Primarului Vasile Cubei, în calitate de arendator, subarendatorul a transmis, iar subarendaşul a preluat în folosinţă temporară pentru un termen de 5 ani, începând cu data de 01 ianuarie 2018 şi până la 31 decembrie 2022:

- terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1,13 ha;
- terenul agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 2,93 ha;
- terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,85 ha,
- terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,71 ha,

Conform pct 4. plata pentru subarenda terenurilor agricole se stabileşte în conformitate cu Contractul nr.27 din 26.02.2018.

Conform Actului de predare-primire a terenurilor agricole, prevăzut la Anexa nr. 1 a Contractului de subarendă 20.07.2018, subarendatorul Cojuhari Denis a predat, iar subarendaşul GŢ ..Cojuhari Elena" a preluat în folosinţă temporară terenurile agricole înregistrate cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa totală de 5,63 ha.

Potrivit Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.28 din 08 noiembrie 2017, încheiat intre Primăria satului Maramonovca, raionul Drochia, în persoana Primarului Vasile Cubei, în calitate de arendator, pe de o parte şi Cojuhari Denis, în calitate de arendaş, pe de altă parte, arendatorul a predat, iar arendaşul preluat în folosinţă temporară:

- terenul agricol cu nr.cadastral *****, cu suprafaţa de 0,18 ha,
- terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,29 ha,

- terenul agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 1,18 ha.

Conform pct.3 din Contractul nr.28 din 08.11.2017. termenul de arendă a terenurilor agricole a fost stabilit pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data de 10.11.2017.până la 09.11.2042.

Potrivit pct.5 din Contractul nr.28 din 08.11.2017, plata pentru arenda terenurilor agricole, stabilită în temeiul Deciziei Consiliului local nr.2 din 02.11.2009, până la data de 01 iulie (anual) constituie suma de 2 324,09 lei, dintre care 198,37 lei plata pentru impozit, iar după data de 01 iulie - suma de 2 359,1 lei, dintre care 233,37 lei plata pentru impozit. Termenul de achitare a plăţii nu trebuie să depăşească data de 20 septembrie a anului curent.

Conform Actului de predare-primire a terenurilor agricole, prevăzut la Anexa nr.l a Contractului nr.28 din 08.11.2017, arendatorul a predat, iar arendaşul a preluat în folosinţă temporară terenul agricol cu nr. cadastral. ***** cu suprafaţa de 0,18 ha, terenul agricol înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,29 ha, terenul agricol înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1,18 ha.

În temeiul Acordului adiţional din 01.02.2022 la Contractul nr 28 din 08.11.2017, încheiat între Primăria satului Maramonovca, raionul Drochia, în persoana Primarului Vasile Cubei, în calitate de arendator, pe de o parte şi Cojuhari Dcnis, în calitate de arendaş, pe de altă parte, pct. 5 din Contract se modifică după cum urmează: plata anuală pentru folosinţa terenurilor agricole, stabilită in temeiul Deciziei Consiliului local nr.2 din 02.11.2009 constituie suma de 4 072,81 lei. compusă din plata de arendă a terenului în mărime de 3 839.44 lei şi impozit în sumă de 233,37 lei. Plata pentru arendă se achită numai târziu de 20 septembrie a anului în curs. Plata pentru arendă se poate modifica în temeiul legislaţiei Republicii Moldova.

În baza Acordului adiţional din 13.02.2023, semnat la 11.09.2023, la Contractul nr.28 din 08.11.2018, încheiat între Primăria satului Maramonovca, raionul Drochia, in persoana Primarului Vasile Cubei, în calitate de arendator, pe de o parte şi Cojuhari Denis, in calitate de arendaş, pe de altă parte, pct.5 din Contract se modifică după cum urmează: plata anuală pentru folosinţa terenurilor agricole stabilită în temeiul deciziei Consiliului local nr.2 din 02.11.2009 constituie suma de 4 148,24 lei. Plata pentru arendă se achită numai târziu de 20 septembrie a anului în curs. Plata pentru arendă se poate modifica în temeiul legislaţiei Republicii Moldova.

Prin Contractul de subarenda a terenurilor agricole din 20 iulie 2018, încheiat între Cojuhari Denis, în calitate de subarendator, pe de o parte, şi Gospodăria Ţărănească ”Cojuhari Elena", in calitate de subarendaş, pe de altă parte, subarendatorul a transmis, iar subarendaşul a preluat în folosinţă temporară terenul agricol înregistrat cu nr cadastral ***** cu suprafaţa de 0.18 ha, terenul agricol înregistrat cu nr. cadastral *****, cu

suprafaţa de 0,29 ha, terenul agricol înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1,18 ha, pentru un termen de 5 ani, începând cu data de 01 ianuarie 2018 şi până la 31 12.2022.

Conform pct.4, plata pentru subarenda terenurilor agricole se stabileşte în conformitate cu Contractul nr.28 din 08.11.2017.

Conform Actului de predare-primire a terenurilor agricole, prevăzut la Anexa nr. 1 a Contractului de subarendă 20.07.2018, subarendatorul Cojuhari Denis a predat, iar subarendaşul GŢ ”Cojuhari Elena” a preluat în folosinţă temporară terenul agricol înregistrat cu nr cadastral. ***** cu suprafaţa de 0,18 ha, terenul agricol înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,29 ha, terenul agricol înregistrat cu nr cadastral *****, cu suprafaţa de 1,18 ha.

Menționează reclamantul că arendaşul Cojuhari Denis nu şi-a onorat obligaţiile de plata pentru arendă, conform prevederilor Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.27 din 26 februarie 2018, cât şi a Contractului de arendă a terenurilor agricole nr.28 din 08 noiembrie, astfel încât prin Decizia Consiliului Local Maramonovca nr.4/6 din 11.09.2023 „Cu privire la rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole”, pct. 1. s-a aprobat rezilierea contractelor de arendă încheiate cu Cojuhari Denis, în caz de neachitare şi stingere a datoriei până la data de 31.12.2023.

Conform Notei informative eliberate de Primăria satului Maramonovca raionul Drochia, Cojuhari Denis la data de 01.01.2024 a acumulat faţă de Primăria satului Maramonovca raionul Drochia datorie în mărime de 50 134,89 lei, compusă din următoarele datorii: arenda terenurilor agricole - 37 996,5 lei; impozit funciar (arendă) - 3 322,52 lei; impozit funciar (grădini)-2 152,5 lei; impozit funciar (cote) - 2 398,14 lei; impozit funciar (păşuni) - 1 731,8 lei; penalitatea - 2 533,43 lei.

Susține că Primăria s.Maramonovca a expediat în adresa lui Cojuhari Denis somație privind încasarea plăților restanțe și rezilierea contractelor de arendă, la care Cojuhari Denis nu a reacționat în nici un fel.

În drept, pretențiile se întemeiază pe dispozițiile art..8, 9, 512, 572, 733, 735, 737, 747, 748, 911, 921 Cod civil (în redacția legii până la 01.03.2019); art.13, 14 din Legea nr.198 cu privire la arenda în agricultură din 15.05.2003; art.art.5, 38, 94, 98, 166, 167 Cod de procedură civilă.

Solicită Primăria satului Maramonovca raionul Drochia rezilierea Contractulelor de arendă a terenurilor agricole nr.27 din 26 februarie 2018 și nr.28 din 08 noiembrie 2017, încheiate între Primăria satului Maramonovca, raionul Drochia, în persoana Primarului Vasile Cubei, în calitate de arendator, şi Cojuhari Denis, în calitate de arendaş; încasarea din contul lui Cojuhari Denis în beneficiul Primăriei satului Maramonovca raionul Drochia a datoriei în sumă de 50 134,89 lei; încasarea din contul lui Cojuhari Denis în

beneficiul statului cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei acţiuni.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul central din 2 octombrie 2024 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu GȚ ”Cojuhari Elena”.

La 21 noiembrie 2024 Primăria Maramonovca raionul Drochia a depus în instanță cerere de majorare a cuantumului pretențiilor, solicitând încasarea de la Cojuhari Denis a datoriei la plata de arendă de pentru anii 2021-2024 conform informației anexate nr.406 din 20 noiembrie 2024 și nr.405 din 20 noiembrie 2024 în sumă totală de 61 364,69 lei, precum și cheltuielile suportate de primărie în sumă de 7990 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul central din 21 noiembrie 2024 cerința Primăriei s. Maramonovca privind încasarea restanței la impozitul funciar și a penalității la impozitul funciar a fost scoasă de pe rol.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

Prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul central din 21 noiembrie 2024 acțiunea civilă s-a admis integral.

S-a reziliat contractul de arendă nr.27 din 26 februarie 2018 a terenurilor agricole cu numerele cadastrale *****, încheiat între Primăria s.Maramonovca, r-ul Drochia și Cojuhari Denis.

S-a reziliat contractul de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 a terenurilor agricole cu numerele cadastrale ***** *****, *****, încheiat între Primăria s.Maramonovca, r-ul Drochia și Cojuhari Denis.

S-a încasat de la Cojuhari Denis în beneficiul Primăriei s.Maramonovca r-ul Drochia datoria la plata de arendă în baza contractului nr.27 din 26 februarie 2018 în mărime de 41 768,64 lei, în baza contractului nr.28 din 8 noiembrie 2017 datoria în mărime de 13644,05 lei, în total suma de 55412,69 lei.

S-a încasat de la Cojuhari Denis în beneficiul Primăriei s.Maramonovca, r-ul Drochia cheltuielile de judecată în mărime de 7990,00 lei.

S-a încasat de la Cojuhari Denis în beneficiul statului taxa de stat de la achitarea căreia a fost scutit de drept reclamantul la depunerea acțiunii, în mărime de 2712,35 lei.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

La 19 decembrie 2024 Cojuhari Denis a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul central din 21 noiembrie 2024, solicitând casarea hotărârii cu adoptarea unei hotărâri noi prin care acțiunea civilă să fie respinsă.

TERMENUL DE DECLARARE A APELULUI

Articolul 362 Cod de procedură civilă

(1) Termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Completul de judecată constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 21 noiembrie 2024, iar cererea de apel a fost declarată la 19 decembrie 2025, prin urmare apelul este declarat în termenul prevăzut de lege.

ARGUMENTELE APELANTULUI

În motivarea apelului Cojuhari Denis a invocat faptul că hotărârea primei instanțe este nelegală și neîntemeiată, fiind întrunite temeiurile prevăzute de art. 386 alin. (1) lit. a) și d) din Codul de procedură civilă, și anume neconstatarea și neelucidarea deplină a circumstanțelor importante pentru soluționarea cauzei, precum și încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

Apelantul a menționat că pretențiile reclamantului referitoare la existența unei datorii pentru plata arendei aferente perioadei anilor 2021–2024 nu corespund realității. În acest sens, a invocat hotărârea Consiliului local al s. Maramonovca nr.4/6 din 11 septembrie 2023 „Cu privire la rezilierea contractelor de arendă a terenurilor”, prin care, potrivit susținerilor sale, a fost aprobată rezilierea contractelor de arendă încheiate cu acesta.

Astfel, apelantul a susținut că, începând cu data de 11 septembrie 2023, contractele de arendă nr. 27 din 26 februarie 2018 și nr. 28 din 8 noiembrie 2018 au încetat să producă efecte, motiv pentru care nu mai avea obligații contractuale față de Primăria s. Maramonovca. În consecință, acesta a considerat neîntemeiate pretențiile privind încasarea plății de arendă pentru anul 2024.

Totodată, apelantul a invocat existența contractului de subarendă a terenurilor agricole din 20 iulie 2018, prin care terenurile arendate de la Primăria s. Maramonovca în temeiul contractelor de arendă menționate au fost transmise, cu acordul autorităților administrației publice locale, în subarendă Gospodăriei Țărănești „Cojuhari Elena”. Potrivit apelantului, prin transmiterea terenurilor în subarendă, drepturile și obligațiile aferente exploatării acestora au revenit subarendașului.

Apelantul a mai susținut că acțiunea a fost înaintată împotriva unui pârât necorespunzător, întrucât, în opinia sa, obligațiile invocate de reclamant nu îi mai reveneau acestuia. În acest context, a apreciat că instanța de fond nu a acordat o apreciere corespunzătoare circumstanțelor privind încetarea raporturilor contractuale și transmiterea terenurilor în subarendă.

De asemenea, apelantul a contestat concluziile primei instanțe privind existența și cuantumul datoriei, susținând că informațiile prezentate de reclamant cu privire la

pretinsa datorie pentru perioada 2021–2024 nu corespund situației de fapt. Acesta a considerat că instanța urma să verifice în mod complet circumstanțele referitoare la perioada pentru care au fost calculate plățile de arendă și existența efectivă a obligațiilor sale contractuale.

În continuare, apelantul a invocat faptul, că prima instanță nu ar fi determinat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a cauzei și nu ar fi apreciat în mod corespunzător probele administrate. În opinia acestuia, asemenea omisiuni au determinat adoptarea unei hotărâri nefondate și contrare circumstanțelor reale ale cauzei.

DECLARAȚIILE PĂRȚILOR ÎN ȘEDINȚA DE JUDECATĂ

În ședința de judecată apelantul Cojuhari Denis a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii.

Reprezentantul intimatului Primăria s.Maramonovca r.Drochia, Primarul Cubei Vasile a solicitat respingerea apelului.

Reprezentantul intervenientului accesoriu GȚ„ Cojuhari Elena”, Cojuhari Elena a solicitat admiterea cererii de apel.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

Articolul 385 Cod de procedură civilă

Instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept:

a) să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Articolul 373 Cod de procedură civilă

(1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

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

Articolul 130 Codul de procedură civilă,

(1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Articolul 121 Cod de procedură civilă

Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Articolul 118 Cod de procedură civilă

(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Articolul 5 Cod de procedură civilă,

Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Articolul 9 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

Articolul 774 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) 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.

Articolul 775 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Articolul 776 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Articolul 858 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Articolul 7 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(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.

Articolul 666 Cod civil, în redacția până la 01.03.2019,

Contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Articolul 2 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

În sensul prezentei legi, sînt utilizate următoarele noţiuni principale:

arendă în agricultură – darea în posesiune şi folosinţă, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor şi a altor bunuri agricole;

arendator – persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea şi un grup de coproprietari ai bunurilor agricole;

arendaş – persoană fizică şi/sau persoană juridică, cu domiciliul (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole;

bunuri agricole – mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante;

contract de arendă – acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor şi altor bunuri agricole, denumită arendator, şi altă parte, denumită arendaş, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi;

plată pentru arenda terenurilor agricole – recompensă ce se achită arendatorului pentru folosirea terenului dat de acesta în arendă;

Articolul 6 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

(1) Încheierea contractului de arendă a bunurilor agricole se realizează în formă scrisă.

(3) Contractul de arendă a bunurilor agricole va conţine, în mod obligatoriu, date privind:

a) părţile contractante, domiciliul ori sediul acestora;

b) obiectul contractului;

c) actul care autentifică dreptul de proprietate sau alt drept al arendatorului de a da bunul agricol în arendă;

d) înregistrarea contractului în modul stabilit;

e) termenul arendei;

f) componenţa, forma şi cuantumul plăţii pentru arendă;

g) modalitatea, termenul şi locul achitării plăţii pentru arendă;

h) drepturile şi obligaţiile părţilor;

i) răspunderea părţilor;

j) condiţiile de modificare şi de reziliere a contractului;

k) condiţiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului şi a tehnicii agricole;

l) condiţiile de recultivare, după caz;

m) obligativitatea respectării normelor ecologice.

Articolul 10 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

(1) Contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiat pe un termen mai mare de 3 ani se înregistrează la organul cadastral teritorial.

(4) Contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de pînă la 3 ani inclusiv se înregistrează la primăria localităţii în a cărei rază teritorială se află terenurile şi alte bunuri agricole.

Articolul 13 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

Contractul de arendă încetează în cazul: d) rezilierii contractului.

Articolul 14 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019.

(1) Contractul de arendă se reziliază:

b) prin hotărîre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale specificate la alin.(3) şi (4).

(3) Arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul cînd arendaşul:

e) nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 3 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract;

(5) Partea contractantă care intenţionează să rezilieze contractul de arendă înştiinţează în scris partea cealaltă cu cel puţin 3 luni înainte de recoltare.

Articolul 16 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

(3) Arendaşul este obligat:

c) să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit.

Articolul 17 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

(1) Plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unităţi băneşti, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani fie într-o altă formă, potrivit acordului dintre părţile contractante, şi se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă.

(2) Plata pentru arendă se determină în funcţie de suprafaţa terenului arendat, de bonitate, de relief şi de măsura posibilităţii de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantaţiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puţin de 2% pe an din preţul normativ al terenului arendat.

(6) Achitarea plăţii pentru arenda terenurilor agricole se omologhează printr-un document semnat de părţile contractante.

Articolul 18 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură , în vigoare pînă la 01.03.2019,

(1) Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimţămîntul proprietarului, dat în formă scrisă, şi prin încheierea unui contract separat.

(2) Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimţămîntul său care dintre acestea pot fi date în subarendă, pe ce termen şi cu ce scop.

(3) Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conţine informaţii despre contractul de arendă şi despre consimţămîntul arendatorului, în al cărui temei a fost încheiat contractul de subarendă.

(4) Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendaşul de răspunderea faţă de arendator.

Articolul 911 Cod civil, în redacția până la 01.03.2019,

(1) 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.

Articolul 916 Cod civil, în redacția până la 01.03.2019,

(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.

Articolul 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.

(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.

Articolul 1297 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.

(2) Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea sau contractul.

Articolul 901 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa:

a) să ceară executarea silită a obligaţiei;

d) să recurgă la rezoluţiunea contractului;

e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare;

f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

(5) Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.

Articolul 912 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Creditorul are dreptul de a obţine plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadenţă.

Articolul 915 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

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.

Articolul 916 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

(2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Articolul 917 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) 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.

Articolul 921 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

Articolul 1084 Cod civil, în redacția din 01.03.2019,

(1) Un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

(4) Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

APRECIEREA INSTANȚEI

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul consideră necesar de a respinge cererea de apel din considerentele ce urmează.

Probatoriul cauzei denotă faptul la 8 noiembrie 2017 între Primăria s. Maramonovca raionul Drochia, reprezentată de primarul Cubei Vasile în calitate de arendator, şi Cojuhari Denis, în calitate de arendaș, a fost încheiat **contractul de arendă nr.28**, potrivit căruia arendatorul s-a obligat să transmită arendașului terenurile agricole: număr cadastral ***** cu suprafața de 0,18 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 0,29 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 1,18 ha, pe un termen de 25 ani, de la 10 noiembrie 2017 până la 9 noiembrie 2042 în scopul cultivării culturilor agricole / f.d.99-101 vol.1/.

Potrivit pct.5 din Contract plata pentru exploatarea terenurilor se va efectua de către arendaș, în conformitate cu hotărârea Consiliului sătesc, procesul-verbal nr.2 din 2 noiembrie 2009: până la 1 iulie plata anuală în sumă de 2324,09 lei, inclusiv plata de arendăe 2125,73 lei, impozitul funciar -198,37 lei; după 1 iulie plata anuală în sumă de 2359,1 lei, inclusiv, plata de arendă 2125,73, impozitul funciar 233,37 lei. Termenul achitării plății de arendă nu mai târziu de 20 septembrie anul curent. Plata pentru arendă poate fi modificată conform legislației RM.

Anexa nr.1 la contractul respectiv reprezintă Actul de predare-primire, semnat de părți. / f.d.105-106 vol.1/.

Contractul de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 a fost înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Drochia la 17 ianuarie 2018.

La 20 iulie 2018 între arendașul Cojuhari Denis și GȚ ”Cojuhari Elena”, cod fiscal 33979527, din s.Maramonovca r.Drochia, în calitate de subarendaș, a fost încheiat **Contractul cadru de subarendă** a terenurilor, la contractul de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 /d.143-144 vol.1/, înregistrat la Primăria s. Maramonovca la 7 august 2018.

Conform pct.1-3 al Contractului de subarendă, au fost transmise în subarendă terenurile cu numere cadastrale *****-1,18; ***** 0,29; *****-1,18 pentru cultivarea

culturilor agricole, pe un termen de 5 ani, începând cu 1 ianuarie 2018 și până la 31 decembrie 2022. În conformitate cu pct.4 din Contract, plata subarendei și impozitul funciar pentru terenurile transmise în subarendă se introduc în conformitate cu contractul de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017. Faptul transmiterii terenurilor respective a fost reflectat în Actul de predare-primire, semnat de părți / f.d.143-144 vol.1/.

La 1 februarie 2022 Contractul de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 fost modificat prin Acordul adițional, semnat între Primăria satului Maramonovca, r-ul Drochia și Cojuhari Denis; s-a modificat capitolul III privind taxa de arendă și fișa de calcul a prețului arendei, prin care părțile au convenit ca pentru exploatarea terenurilor agricole arendașul plătește la casieria arendatorului, în conformitate cu hotărârea Consiliului sătesc, procesul verbal nr.2 din 02.11.2009, plata anuală în cuantum de 4072,81 lei, inclusiv plata de arendă 3839,44 lei, impozitul funciar 233,37 lei. Perioada de plată a arendei este cel târziu 20 septembrie a anului în curs. Plata de arendă poate varia în funcție de legislația Republicii Moldova /109 vol.1/.

Potrivit fișelor de calcul din 1 februarie 2022 prețul pentru arenda terenului cu nr. cadastral ***** constituie suma de 2787,57 lei, iar pentru terenurile cu nr. cadastrale ***** ***** constituie 1051,87 lei /f.d.115, 117 vol.1/.

La 13 februarie 2023 Primăria satului Maramonovca, r-ul Drochia și Cojuhari Denis au semnat Acordul adițional privind introducerea modificărilor în contractul de arendă nr.28 din 08 noiembrie 2017, potrivit căruia în capitolul III pct.5 din contract se indică că plata anuală va constitui suma de 4148,24 lei, inclusiv plata de arendă 3839,44 lei și impozitul funciar 308,8 lei. Perioada de plată pentru arendă este cel târziu data de 20 septembrie a anului în curs. Plata de arendă poate varia în funcție de legislația Republicii Moldova / f.d.121 vol.1/.

Conform fișelor de calcul din 13 februarie 2023 impozitul pentru terenul cu număr cadastral ***** este de 224,2 lei, iar pentru terenurile cu numere cadastrale ***** ***** constituie 84,6 lei /f.d.125,129 vol.1/.

S-a mai stabilit că la 26 februarie 2018 între Primăria s.Maramonovca r.Drochia, reprezentată de primarul Cubei Vasile în calitate de arendator, şi Cojuhari Denis, în calitate de arendaș, a fost încheiat **Contractul de arendă nr.27**, potrivit căruia arendatorul s-a obligat să transmită arendașului terenurile agricole cu numere cadastrale ***** cu suprafața de 1,13 ha, *****cu suprafața de 2,93 ha, ***** cu suprafața de 0,85 ha, *****cu suprafața de 0,71 ha pe o perioadă de 25 ani de la 10 noiembrie 2017 până la 9 noiembrie 2042/f.d.73 vol.1/. Anexa nr.1 la contractul respectiv reprezintă Actul de predare-primire, semnat de părți / f.d.79-80 vol.1/.

Contractul de arendă nr.27 din 28 februarie 2018 a fost înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Drochia la 19 aprilie 2018.

Potrivit pct.5 din Contract, pentru exploatarea terenurilor se va efectua plata către proprietar, în conformitate cu hotărârea Consiliului sătesc, procesul- verbal nr.2 din 2 noiembrie 2009: până la 1 iulie în sumă de 8242,53 lei, inclusiv plata de arendă 7539,01 lei și impozitul funciar -703,52 lei; după 1 iulie plata anuală va fi de 8366,68 lei, inclusiv, plata de arendă 7539,01 lei și impozitul funciar 827,67 lei, achitarea urmând a fi efectuată nu mai târziu de 20 septembrie anul curent. Plata pentru locațiune poate fi modificată conform legislației RM.

La 20.07.2018 între arendașul Cojuhari Denis, pe de o parte și GȚ ”Cojuhari Elena”, cod fiscal 33979527 din s.Maramonovca r.Drochia, în calitate de subarendaș, a fost încheiat **Contractul cadru de subarendă a terenurilor**, la contractul de arendă nr.27 din 26 februarie 2018, înregistrat la Primăria s. Maramonovca r-ul Drochia la 07.08.2018/ f.d.133-134 vol.1/.

Conform pct.1-3 al Contractului de subarendă, arendașul Cojuhari Denis a transmis, iar subarendașul GȚ ”Cojuhari Elena” a primit, conform planului cadastral anexat, terenurile cu numere cadastrale *****-1,13; *****-2,93; *****-0,85; *****-0,71, care vor fi utilizate pentru cultivarea culturilor agricole pe un termen de 5 ani, începând cu 01 ianuarie 2018 și până la 31 decembrie 2022. În pct.4 din Contract părțile au convenit ca plata subarendei și impozitul funciar pentru terenurile transmise în subarendă să fie introduse în conformitate cu contractul de arendă nr.27 din 26 februarie 2018. Faptul transmiterii terenului respectiv fiind reflectat în Actul de predare-primire, semnat de părți.

La 1 februarie 2022 între Primăria satului Maramonovca, r-ul Drochia și Cojuhari Denis a fost semnat Acordul adițional la Contractul de arendă nr.27 din 26 februarie 2018, potrivit căruia în capitolul III pct.5 din contract se indică că plata anuală va constitui suma de 14547,69 lei, inclusiv plata de arendă 13720 lei și impozitul funciar 827,67 lei. Perioada de plată pentru arendă este cel târziu data de 20 septembrie a anului în curs. Plata de arendă poate varia în funcție de legislația Republicii Moldova / f.d.83-84 vol.1/.

La 13 februarie 2023 între Primăria satului Maramonovca, r-ul Drochia și Cojuhari Denis a fost semnat Acordul adițional la Contractul de arendă nr.27 din 26 februarie 2018, potrivit căruia în capitolul III pct.5 din contract se indică că plata anuală va constitui suma de 14547,69 lei, inclusiv plata de arendă 13720 lei și impozitul funciar 827,67 lei. Perioada de plată pentru arendă este cel târziu data de 20 septembrie a anului în curs. Plata de arendă poate varia în funcție de legislația Republicii Moldova / f.d. 91-92 vol.1/.

Prin decizia Consiliul sătesc Maramonovca r.Drochia nr.4/6 din 11 septembrie 2023 Cu privire la rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole, s-a decis de

aprobarea rezilierii contractelor de arendă în caz de neachitare și stingerea datoriilor în termenii stabiliți: termenul de achitare cu arendașii Cojuhari Denis și Cojuhari Elena până la 31 decembrie 2023 / f.d.153 vol.1/.

Conform certificatului semnat de Primarul s.Maramonovca r-ul Drochia, la data de 1 ianuarie 2024 datoria totală a arendașului Cojuhari Denis a fost de 37 996,50 lei, impozite funciare în sumă de 6417,75 și penalitatea de 2533 lei, în total suma de 50134, 89 lei / f.d.161 vol.1/.

La 8 aprilie 2024 Primăria s.Maramonovca a expediat în adresa lui Cojuhari Denis o somație, prin care a solicitat achitarea în termen de 10 zile calendaristice plata pentru arenda terenurilor agricole restantă în baza contractelor nr.28 din 8 noiembrie 2017 și nr.27 din 26 februarie 2018 în cuantum total de 56 866,31 lei/f.d.154-159 vol.1/.

Somația a fost recepționată de Cojuhari Denis la 8 aprilie 2024, contra semnătură în avizul de recepție/ f.d.160 vol.1/, însă careva acțiuni în vederea achitării datoriei la plata de arendă dânsul nu a întreprins, motiv pentru care la 22 mai 2024 Primăria s.Maramonovca s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Cojuhari Denis privind rezilierea contractelor de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 și nr.27 din 26 februarie 2018, încasarea datoriei la plata de arendă în sumă totală de 50 134,89 lei , cât și încasarea cheltuielilor de judecată, concretizând la 21 noiembrie 2024 că suma datoriei la plata de arendă constituie suma totală de 55412,69 lei.

Ulterior, în proces a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu GȚ ”Cojuhari Elena”.

Prima instanță prin hotărârea adoptată la 21 noiembrie 2024 a admis integral acțiunea civilă formulată de Primăria s.Maramonovca r.Drochia, concluzionând că în cadrul raporturilor juridice arendașul Cojuhari Denis a încălcat obligația de achitare a plății de arendă, obligație executată parțial până în anul 2021, după care dânsul nu a achitat plata de arendă și a admis restanțe pentru anii 2021, 2022, 2023, 2024,fapt recunoscut de Cojuhari Denis în ședința de judecată a primei instanțe.

Completul de judecată reține că potrivit pct.7 din contractele de arendă în litigiu, arendatorul are dreptul la rezilierea contractului numai în condițiile legii și contractului, iar potrivit pct.13 lit.b) din contractele de arendă vizate, contractul de arendă este reziliat prin hotărâre judecătorească la cererea unei a din părțile contractante în legătură cu neexecutarea obligațiilor contractuale de către cealaltă parte.

Instanța de apel remarcă faptul că prin natura sa, raportul juridic obligaţional este menit să producă efecte juridice. Efectul general al oricărei obligaţii este de a da creditorului dreptul de a obţine de la debitor îndeplinirea exactă a prestaţiei la care s-a obligat. Dar, pentru ca o obligaţie să poată fi executată, mai întîi de toate, este necesar ca aceasta să existe. Obligaţiile se consideră executate în mod corespunzător, dacă sunt

respectate toate condiţiile prevăzute în actul din care au luat naştere, precum ar fi cele privitoare la obiectul, subiectele, locul, timpul şi modul de executare.

Materialele cauzei denotă cu certitudine faptul că arendașul Cojuhari Denis nu și-a executat obligațiunile contractuale, prevăzute în contractele de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 și nr.27 din 26 februarie 2017 în ceea ce privește plata pentru arenda terenurilor agricole, deci, se atestă neexecutarea esențială a contractelor din partea arendașului, fapt recunoscut de Cojuhari Denis, fiind acumulată o datorie la plata pentru arendă pentru perioada anilor 2021-2024.

Potrivit certificatului nr.405 din 20 noiembrie 2024, prezentat de Primăria s.Maramonovca, datoria la plata de arendă conform contractului de arendă nr.28 din 8 noiembrie 2017 constituie suma totală de 13 644,05 lei, dintre care: pentru anul 2021 - 2125,73 lei, pentru anul 2022 - 3839,44 lei, pentru anul 2023 -3839,44 lei, pentru anul 2024 - 3839,44 lei /f.d.204 vol.1/.

Potrivit certificatului nr.406 din 20 noiembrie 2024, prezentat de Primăria s.Maramonovca, datoria la plata de arendă conform contractului de arendă nr.27 din 26 februarie 2017 constituie suma totală de 41 768,64 lei, dintre care: pentru anul 2021 - 608,58 lei, pentru anul 2022 - 13 720,02 lei, pentru anul 2023 -13 720,02 lei, pentru anul 2024 - 13 720,02 lei /f.d.205 vol.1/.

Nu poate fi reținut argumentul apelantului potrivit căruia acesta nu ar mai fi avut obligații contractuale față de Primăria s. Maramonovca ca urmare a transmiterii terenurilor în subarendă.

Colegiul constată că, la 20 iulie 2018, între Cojuhari Denis, în calitate de subarendator, și Gospodăria Țărănească „Cojuhari Elena”, în calitate de subarendaș, au fost încheiate contracte de subarendă privind terenurile ce constituiau obiectul contractelor nr. 27 și nr. 28. Aceste contracte au fost înregistrate la Primăria s. Maramonovca și au fost încuviințate de autoritatea administrației publice locale.

Or, faptul că arendatorul a consimțit la transmiterea terenurilor în subarendă nu echivalează, prin el însuși, cu înlocuirea arendașului inițial în raportul juridic principal și nici cu liberarea acestuia de obligațiile asumate prin contractele de arendă.

Subarenda constituie un raport juridic distinct, derivat din raportul de arendă, iar apelantul nu a prezentat un înscris sau o altă probă din care să rezulte că Primăria s. Maramonovca ar fi acceptat expres ca Gospodăria Țărănească „Cojuhari Elena” să preia față de aceasta toate obligațiile lui Cojuhari Denis și că ultimul să fie liberat de obligațiile sale contractuale.

Mai mult, chiar contractele de subarendă invocate de apelant au fost încheiate pentru o perioadă de 5 ani, începând cu 1 ianuarie 2018 și până la 31 decembrie 2022.

Prin urmare, acestea nu pot constitui temei pentru înlăturarea obligațiilor apelantului aferente anului 2023 și, cu atât mai mult, celor aferente anului 2024.

În ceea ce privește argumentul apelantului referitor la Hotărârea Consiliului local Maramonovca nr. 4/6 din 11 septembrie 2023, Colegiul constată că acesta pornește de la o interpretare proprie a conținutului actului /f.d.153 vol.1/.

Din conținutul hotărârii respective rezultă că a fost aprobată rezilierea contractelor de arendă în caz de neachitare și stingerea datoriilor în termenul stabilit, fiind indicat termenul de 31 decembrie 2023 pentru achitarea datoriilor de către arendași.

Așadar, simpla adoptare a acestei decizii la 11 septembrie 2023 nu poate fi interpretată, în circumstanțele cauzei, ca dovadă a încetării automate a contractelor de arendă chiar la data adoptării actului și nici ca renunțare a arendatorului la dreptul de a solicita plata datoriilor acumulate până la încetarea raporturilor contractuale.

Dimpotrivă, conținutul deciziei demonstrează că arendatorul a stabilit un termen pentru achitarea și stingerea datoriilor, iar neexecutarea obligației de plată urma să atragă consecințele prevăzute de act și de contract.

Prin urmare, susținerea apelantului potrivit căreia, începând cu 11 septembrie 2023, acesta nu mai avea nicio obligație contractuală față de Primăria s. Maramonovca nu își găsește confirmare în probele administrate.

Mai mult, apelantul nu a prezentat probe care să demonstreze că până la data indicată, datoriile acumulate în temeiul contractelor de arendă au fost achitate integral sau că părțile au încheiat un act juridic prin care obligațiile de plată ale acestuia au fost stinse.

Cu privire la existența și cuantumul datoriei, se constată că potrivit pct. 5 din Contractul nr. 28, plata arendei urma să fie achitată anual, cel târziu până la data de 20 septembrie a anului în curs. Ulterior, prin acordurile adiționale din 1 februarie 2022 și 13 februarie 2023, părțile au modificat cuantumul plății pentru exploatarea terenurilor.

În ceea ce privește Contractul nr. 27, prin acordul adițional din 1 februarie 2022 părțile au stabilit plata anuală pentru exploatarea terenurilor în cuantum de 14 547,69 lei, inclusiv plata de locațiune de 13 720,02 lei și impozitul funciar de 827,67 lei.

Prin urmare, cuantumul obligației de plată nu a fost stabilit unilateral de reclamant după apariția litigiului, ci rezultă din contractele încheiate între părți și din acordurile adiționale semnate de acestea.

În aceste circumstanțe, simpla contestare de către apelant a existenței datoriei nu este suficientă pentru a înlătura constatările primei instanțe. Apelantul nu a prezentat dovezi de plată, ordine de plată, chitanțe, acte de stingere a obligației sau alte probe obiective care să demonstreze executarea obligațiilor pecuniare rezultate din contractele de arendă pentru perioadele avute în vedere de intimatul/reclamant.

Dimpotrivă, materialele cauzei confirmă existența unor obligații contractuale de plată, stabilirea termenelor de achitare și neexecutarea acestora, aspect care a determinat arendatorul să expedieze, la 8 aprilie 2024, somația către Cojuhari Denis, prin care i s-a solicitat achitarea plăților restante aferente contractelor nr. 28 din 8 noiembrie 2017 și nr. 27 din 26 februarie 2018.

Somația a fost recepționată de apelant la 8 aprilie 2024, fapt confirmat prin avizul de recepție, însă acesta nu a prezentat probe privind executarea obligației în termenul acordat și nici nu a demonstrat existența unor circumstanțe juridice care să îl exonereze de plata arendei.

Or, potrivit reglementării civile, plata arendei se efectuează în condițiile și în termenul stabilit prin contract, iar obligația de plată constituie o obligație esențială a arendașului.

Argumentul apelantului la pretinsa calitate de pârât necorespunzător nu poate fi reținut, or contractele de arendă rezultă în mod expres că Cojuhari Denis are calitatea de arendaș și este parte nemijlocită a raportului juridic cu Primăria s. Maramonovca, în calitate de arendator.

Transmiterea ulterioară a terenurilor în subarendă nu a modificat calitatea lui Cojuhari Denis de parte a contractelor principale și nu există la dosar un act juridic prin care arendatorul să fi substituit arendașul inițial cu subarendașul în cadrul acestor raporturi contractuale.

Prin urmare, Primăria s. Maramonovca a fost îndreptățită să formuleze pretențiile decurgând din contractele de arendă împotriva persoanei care a semnat aceste contracte în calitate de arendaș și care și-a asumat obligațiile contractuale corespunzătoare.

Faptul că Gospodăria Țărănească „Cojuhari Elena” a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu nu schimbă această concluzie, ci confirmă că instanța de fond a examinat și raportul juridic derivat invocat de apelant și a asigurat participarea persoanei ale cărei interese puteau fi afectate de soluționarea litigiului.

Colegiul nu poate reține nici critica întemeiată pe art. 386 alin. (1) lit. a) și c) din Codul de procedură civilă.

Prima instanță a stabilit circumstanțele relevante pentru soluționarea litigiului, a examinat contractele de arendă, actele de predare-primire, acordurile adiționale, contractele de subarendă, decizia Consiliului local nr. 4/6 din 11 septembrie 2023, certificatul privind datoria, somația și actele care confirmă recepționarea acesteia.

Prin urmare, nu se constată că instanța de fond ar fi omis examinarea unor circumstanțe determinante pentru soluționarea cauzei.

Criticile apelantului privind pretinsa neapreciere a probelor reprezintă, în esență, o apreciere diferită a acelorași circumstanțe și probe, fără ca apelantul să indice în mod

concret care probă determinantă ar fi fost ignorată de prima instanță și fără să prezinte probe apte să conducă la o altă concluzie.

Colegiul civil constată că apelantul nu a infirmat prin probe obiective existența și valabilitatea contractelor de arendă, precum și obligațiile asumate în temeiul acestora. Or, din materialele cauzei rezultă că apelantului i-a fost acordat un termen suplimentar pentru a efectua demersurile necesare către Consiliul s. Maramonovca și pentru a prezenta instanței procesul-verbal și decizia prin care, potrivit susținerilor sale, ar fi fost dispusă rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole.

Astfel, apelantului i-a fost oferită posibilitatea efectivă de a prezenta probe în susținerea argumentului privind încetarea raporturilor contractuale, începând cu 11 septembrie 2023. Cu toate acestea, acesta nu a prezentat probe suplimentare de natură să confirme că respectivele contracte au încetat la data invocată și că, drept urmare, obligațiile sale de plată față de reclamant au fost stinse.

În acest context, sunt relevante și exigențele privind executarea corespunzătoare și cu bună-credință a obligațiilor contractuale. Jurisprudența Curții Supreme de Justiție reține că neexecutarea obligației de plată a arendei poate constitui temei pentru rezilierea raportului contractual atunci când sunt întrunite condițiile legale și contractuale, iar partea care contestă asemenea constatări trebuie să le combată prin argumente și probe pertinente.

Colegiul apreciază că neexecutarea obligației de plată a arendei reprezintă o încălcare a obligației contractuale esențiale a arendașului.

La cazul concret din speța examinată, Colegiul atestă că termenele de achitare erau stabilite expres în contracte, iar materialele cauzei confirmă acumularea restanțelor și neexecutarea obligațiilor pecuniare de către Cojuhari Denis.

În plus, anterior sesizării instanței, Primăria s. Maramonovca a întreprins măsuri pentru soluționarea situației pe cale amiabilă, inclusiv prin adoptarea Deciziei Consiliului local nr. 4/6 din 11 septembrie 2023 și prin expedierea somației din 8 aprilie 2024.

Prin urmare, contrar susținerilor apelantului, pretenția privind încetarea raporturilor contractuale nu a fost formulată în mod arbitrar, ci în contextul neexecutării obligațiilor asumate de arendaș și al existenței unei datorii neachitate.

Din materialele cauzei rezultă că apelantului i-a fost asigurat dreptul de a-și formula poziția, de a prezenta probe și de a contesta pretențiile reclamantului, iar instanța de fond a examinat circumstanțele relevante pentru soluționarea litigiului.

Prin urmare, Colegiul constată că prima instanță a stabilit corect circumstanțele relevante ale cauzei, a apreciat probele administrate prin prisma pertinenței, concludenței și coroborării acestora și a ajuns la concluzia privind existența obligațiilor contractuale de plată și neexecutarea acestora de către Cojuhari Denis.

În contextul celor enunțate, completul de judecată denotă că motivele invocate în cererea de apel nu se încadrează în temeiurile de casare invocate de apelant și nu justifică casarea hotărârii contestate. În consecință, având în vedere cele descrise, Colegiul ajunge la concluzia că cererea de apel urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

DECIDE:

Respinge cererea de apel declarată de Cojuhari Denis.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Drochia sediul central din 21 noiembrie 2026, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Maramonovca raionul Drochia către Cojuhari Denis, intervenient accesoriu GȚ ”Cojuhari Elena” privind rezilierea contractelor de arendă, încasarea datoriei.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președinte **Elena Grumeza**

Judecători **Natalia Costaș**

Ivan Parii