Judecătoria Cahul sediul Central
Judecător Ana Bologan *Dosarul nr. 2-22003759-05-2a-31052023*

D E C I Z I E

În numele Legii

21 martie 2024 mun. Cahul

Colegiul judiciar al Curţii de Apel Cahul
Avînd în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei de judecată, judecător: ***Galina Vavrin***
Judecătorii: ***Natalia Bondarenco şi Ion Dănăilă***
Grefier: ***Flocea Margarita***
Cu participarea
Avocaţilor: ***Josu Gheorghe, Procoavă Adrian***
Apelantul: ***Baltag Alic***

A examinat în şedinţă publică *apelul* declarat de *pîrîtul Baltag Alic* prin intermediul *avocatului Adrian Procoavă* împotriva *hotărîrii Judecătoriei Cahul sediul Central din 21 februarie 2023* pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de ***Primăria comunei Țiganca*** către ***Baltag Alic*** privind *încasarea datoriei și realierea contractului de arendă*.

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele de fapt:

1. La data de 12 ianuarie 2022 *Primăria comunei Țiganca* prin intermediul *avocatului Josu Gheorghe* a depus cerere de chemare în judecată către *Baltag Alic* (f.d.5-6) potrivit căruia se solicită:

*rezoluțiunea (rezilierea) contractului nr.4/15 de arendă a terenurilor proprietate a unității administrativ teritoriale din 07 aprilie 2015 încheiat între Primăria comunei Ţiganca şi Baltag Alic, cu obligarea pârâtului de a restitui terenul agricol cu suprafaţa de 18,00 ha, nr.cadastral*****,*

încasarea din contul lui Baltag Alic a datoriei în sumă de 108 975 lei ca plată pentru arenda terenului agricol, dobânda de întârziere în sumă de 15 168 lei şi cheltuielile de judecată.

În *argumentarea* acțiunii sunt indicate următoarele motive precum că, Primăria comunei Ţiganca a încheiat contractul nr. 4/15 de arendă a terenurilor proprietate a unității administrative teritoriale din 07 aprilie 2015, prin care a dat în arendă terenul cu suprafaţa de 26,00 ha pentru cultivarea producției agricole, apoi,

la 26 iunie 2019, a încheiat acord-adițional, modificând suprafaţa terenului cu nr. cadastral ***** din suprafaţa de 26 ha în suprafața 18 ha.

Respectiv, a fost modificată plata de arendă a terenului, fiind stabilită la suma de 15 958 lei anual, recalculat impozitului funciar şi arenda terenului la contractul de arendă a terenului.

Susține că, conform punctului l al contractului, termenul de arendă a fost stabilit de 28 ani, iar conform punctului 2.3 al contractului, plata de arendă a fost stabilită la licitație în sumă de 23 050 lei anual, care conform punctului 4 al contractului, trebuia să se achite în contul bancar al arendatorului, în casa arendatorului, cel mult până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

Comunică că, pârâtul a încălcat prevederile punctului 4 al contractului şi nu a achitat în întregime plata de arendă pentru perioada anilor 2016-2019, așa cum prevede contractul, deoarece nu dispunea la moment de resurse financiare.

Părțile au convenit că datoria va fi achitată în fiecare lună a anului 2019, fiind eșalonată, în baza deciziei consiliului comunal Ţiganca din 12 iunie 2019, nr. 03/14-XXVI, a fost reeșalonată datoria pe anii 2016-2019.

A susținut că, conform prevederilor punctului 4 al contractului, arendașul urma să achite suma totală a datoriei la arendă şi conform punctului 5 al contractului, impozitul funciar trebuia achitat până la 15 august a fiecărui an.

A menționat că, la data de 22 noiembrie 2021, i-a expediat pârâtului, prin intermediul oficiului poștal, o pretenție, cu calculul dobânzii de întârziere, care a fost recepționată de pârât, fapt confirmat prin avizul poștal. Însă, până la depunerea cererii de chemare, nu a primit nici un răspuns şi nu este achitată plata de arendă şi impozitul funciar în întregime pe perioada 2015-2021, doar suma de 21 000 lei şi suma de 2 223 lei impozit funciar a fost achitată, la data de 24 ianuarie 2017, şi când a participat la licitație, datoria totală fiind de 93 017 lei.

A mai indicată că, la suma totală a datoriei a calculat, în baza art. 874 Codul civil, dobânda de întârziere care, la data de 22 noiembrie 2021, constituia suma de 14 064,58 lei, iar întrucât suma datoriei nu a fost achitată, la data de 31 decembrie 2021, a devenit scadentă plata de arendă pentru anul 2021 în sumă de 15 958 lei, astfel, datoria la plata de arendă constituie 108 975 lei. A fost recalculată şi suma dobânzii şi, la data de 10 ianuarie 2022, și constituie 15 168 lei.

A susținut că, cu atât mai mult termenul de arendă a terenului este stabilit pe 28 ani, iar pârâtul prelungește să-l folosească fără să achite arenda, având o întârziere de 5 ani, de aceea consideră că contractul de arendă trebuie rezoluționat (reziliat), cu încasarea plății de arendă şi dobânzii pe toată perioada de folosire a terenului, deoarece s-a încălcat prevederile punctului 4 şi punctului 5 ale contractului, respectiv conform prevederilor punctului 8 al contractului şi art. 1282 lit. c), art. 1288, art. 1296, art. 1298 Codul civil.

A făcut referire la prevederile art. 76 al Legii nr. 436-XV din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, terenurile se atribuie la categoria bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, deci pot fi date în administrare întreprinderilor municipale şi instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori locațiune în condițiile legii, de aceea a fost încheiat contract de arendă.

A indicat că, prin acţiunile pârâtului de neachitare în termen a plății de arendă reclamanta este prejudiciată, deoarece comunitatea nu poate folosi aceste surse băneşti după destinație, iar pârâtul ilegal se foloseşte de resursele financiare ale acesteia.

Soluția instanței de fond:

2. Prin hotărîrea Judecătoriei Cahul sediul Central din 21 februarie 2023 (f.d.65-77)*:*

S-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Țiganca către Baltag Alic privind încasarea datoriei şi rezilierea contractului de arendă.

*S-a reziliat contractul de arendă a terenurilor proprietate UAT nr. 4/5, încheiat la data de 07 aprilie 2015 între Primăria comunei Țiganca şi Baltag Alic, cu obligarea lui Baltag Alic de a restitui terenul agricol cu suprafața de 18,00 ha număr cadastral*****.

*S-a încasat din contul Baltag Alic, IDNP ***** în beneficiul Primăriei comunei Țiganca IDNO 1007601006047, cu sediul r-nul Cantemir, sat. Țiganca, :*

-suma de 58 975,00 (cincizeci şi opt mii nouă sute şaptezeci şi cinci,00) lei cu titlu de datorie,;

- suma de 15 168,26 (cincisprezece mii una sută şaizeci şi opt,26) lei cu titlu de dobândă de întârziere, ;

-suma de 4 000,00 (patru mii, 00) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică şi ;

-suma de 300,00 (trei sute,00) lei cu titlu de cheltuieli pentru transport, iar în total suma de 78 443,26 (şaptezeci şi opt mii patru sute patruzeci şi trei,26) lei.

S-a încasat de la Baltag Alic, în beneficiul statului taxa de stat de la care este scutit reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 2 224,29 (două mii două sute douăzeci şi patru,29).

Solicitarea și argumentele apelului:

3. La data de 13 martie 2023 *pîrîtul Baltag Alic* prin intermediul *avocatului Adrian Procoavă* a depus apel (nemotivat)(f.d.64) ulterior la data de 31 mai 2023 a fost declarat și apelul motivat împotriva hotărîrii nominalizate (f.d.86-89), potrivit căruia se solicită:

Admiterea apelului,

Casarea integrală a hotărîrii primei instanţe, cu pronunţarea unei noi hotărâri.

Respingerea cererii de chemare în judecată depusă de către Primăria c.Ţiganca r.Cantemir către Baltag Alic în raport cu abaterile expuse supra.;
Sau transmiterea cauzei la rejudecare.

Încasarea cheltuielilor de judecată.

În argumentarea cererii de apel sunt invocate următoarele motive precum că, la data de 09 decembrie 2014 prin decizia nr.08/16-XXV a consiliului comunal Ţiganca a fost scos la licitaţie publică darea în arendă a unui teren cu destinaţie agricolă, cu numărul cadastral***** cu suprafaţa de 26,0000 ha fără a se indica de către consiliul comunal, care este termenul arendei.

În urma licitaţiei şi a procesului verbal nr.12/15 din 06.04.2015, Baltag Alic a fost desemnat câștigător.

Potrivit contractului de arendă cu nr.4/15 din 07.04.2015 Baltag Alic şi reprezentantul primăriei comunei Ţiganca raionul Cantemir au semnat un contract de arendă a terenului cu numărul cadastral***** cu suprafaţa de 26,0000 ha pe un termen de 28 ani.

Tot la data de 07.04.2015 fără a vedea în natură terenul, Baltag Alic a semnat şi actul de primire-predare a terenului iar la data de 05.03.2018 acest contract a fost înregistrat la serviciul Cadastru al ASP.

La data de 12.02.2016 a fost aprobată decizia nr.01/10-XXVI prin ce destinaţia terenului a fost schimbată din fondul apelor în teren cu destinaţie agricolă, decizie care a fost înregistrată la Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir a ASP la data de 05.03.2018.

La data de 03.03.2018 între Baltag Alic şi SRL„Ric – Biosalix” reprezentat de către Baltag Petru a fost semnat un contract de subarenda a terenului cu numărul cadastral nr.2158104.001, pentru o perioadă de 25 ani.

La data de 05.03.2018 cu nr.2101/18/2550 acest contract de subarenda este înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir a ASP, iar ulterior acest contract este înregistrat la Primăria Ţiganca cu nr.4 din 12.03.2018.

La data de 12.02.2019 a fost aprobată decizia nr.03/16-XXVI prin ce s-a permis modificarea suprafeţei de 26,000 ha şi excluderea a 8,0000 ha, în legătură cu imposibilitatea prelucrării terenului în întregime.

La data de 26.06.2019 cu reprezentanţii primăriei a fost semnat un acord adiţional prin care suprafaţa de teren indicată în contract a fost modificată din 26,0000 ha în 18,0000 ha, potrivit deciziei nr.03/16-XXVI din 12.06.2019.

La data de 15.09.2022, Baltag Alic a solicitat prin cerere către Consiliul comunal Ţiganca să emită un act administrativ prin care să fie scutit de la plata arendei pentru perioada 07.04.2015 pînă la data de 26.06.2019 a suprafeţei de teren

în mărime de 8,0000 ha din motivul imposibilității prelucrării acestuia, fapt constatat de către însuși Consiliul local în decizia sa nr.03/16-XXVI din 12.06.2019.

La data de 30.09.2022 Consiliul comunal Ţiganca prin decizia sa nr.06/09-XXVII a respins cererea, hotărâre care la moment se examinează la Curtea de Apel Cahul.

La data de 21.02.2023 de către judecătoria Cahul sediul Central a fost pronunțat dispozitivul hotărîrii la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria c.Ţiganca r.Cantemir privind încasarea datoriei şi rezilierea contractului de arendă.

La data de 24.05.2023 prin intermediul oficiului postai cu scrisoare recomandată DS8004953547AS s-a recepţionat hotărîrea motivată a instanţei din 21.02.2023.

Consideră că instanţa pripit a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată, şi urma ca pînă la adoptarea hotărîrii să analizeze toate aspectele de jure şi de facto, şi anume:

Citațiile remise de către instanţă, nu au fost recepționate de către Baltag Alic ultimul fiind peste hotarele ţării, iar contractual de asistență juridică cu avocatul Rusu Serghei a fost reziliat, referitor la probarea acestui argument nu poate prezenta careva probe deoarece traversarea frontierei s-a efectuat exclusiv cu buletinul românesc, pe care nu se aplică careva ștampile, dar vizionând informația online a scrisorilor recepționate în raport cu avizele semnate nu coincide datele în raport cu semnarea avizelor şi informația existentă online pe saitul https://posta.md/ro/track-trace, DS7341000071AR, DS8006141042AS, DS8006764269AS.

Urma ca la proces să atragă ca intervenient accesoriu şi pe SRL„Ric-Biosalix” care deţine din data de 03.03.2018 în subarenda terenul agricol, contract care a fost înregistrat la ASP secția Cadastru la data de 05.03.2018 şi la Primăria c.Ţiganca r.Cantemir la data de 12.03.2018, act prezentat în acest sens şi de către reclamant odată cu depunerea cererii de chemare în judecată.

Care este poziția instanţei în raport cu Acordul-adițional la contractual de arendă din 26.06.2019 semnat între părţi şi care este parte integrantă a contractului de arendă. Ori acest Acord-adițional nu este un act juridic potrivit art.8 din Codul Civil prin care apar drepturi şi obligațiuni civile.

Nu este clar, din ce considerente atât instanţa cît si Primăria c.Ţiganca au încasat de la Baltag Alic suma de 58 975,00 lei cu titlu de datorie şi 15 168,26 lei cu titlu de dobîndă de întârziere, deoarece potrivit prevederilor contractuale semnate de către părţi reiese că contractul a fost semnat pentru o perioadă de 28 ani iar plata pentru arenda terenului pentru această perioadă de 28 ani, este o sumă fixă de 23 050 lei, ceea ce Baltag Alic a achitat această sumă.

Or potrivit Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 la data semnării contractului era în vigoare, la art.6 alin.(3) este indicat expres că contractual de arendă trebuie să conțină în mod obligatoriu: componenţa, forma şi cuantumul plății pentru arendă, modalitatea, termenul şi locul achitării plății pentru arendă, iar potrivit pct.2.3 al contractului nr.4/15 din 07.04.2015, plata de arendă este indicat într-o sumă fixă de 23.050 lei, fără a se specifica că această sumă este necesar de achitat anual, aspect concretizat ulterior în acordul adițional.

Or un contract nu trebuie să fie clar, clauzele contractuale trebuie redactate cu diligenta fără a lăsa loc de interpretare. Cu atât mai mult că contractul nici nu prevede achitarea cărorva dobînzi de întârziere, contractul prevede doar că în cazul neachitării plății de arendă poate fi reziliat contractul, alte prevederi nu au fost semnate de către părţi.

Modelul contractului fiind prezentat de către reprezentanții primăriei, care nici pe departe nu corespunde exigențelor anexei nr.1 a Hotărîrii Guvernului nr.72 din 30.01.2004 cu privire la implementarea Legii privind arenda în agricultură, care la data semnării contractului, Hotărîrea Guvernului nr.72 era în vigoare. Iar conform exigențelor la Anexa nr.1 a Hotărîrii de Guvern nr.72, la capitolul III, pct.61 ce vizează plata de arendă, textul sună după următoarea formula:

Pentru exploatarea terenurilor arendate, arendașul achită în contul bancar al arendatorului, în casa arendașului etc, cel mult pînă la data d a fiecărui an, o plată anuală, stabilită în unități bănești, în sumă de lei (cuantumul minimal al plății este calculat în anexa nr.1 la prezentul contract). Mențiune ce nu există în contractul aflat în litigiu, de rând cu alte aspect.

Iar în raport cu Acordul adițional semnat la data de 26.06.2019, părţile deja au convenit la pct.2 că plata de arendă pentru fiecare an constituie 15.958 lei, deja din acest acord reiese că pînă la expirarea celor 28 ani de arendă plata anuală constituie 15.958 lei. Cererea de chemare în judecată a fost depusă către Baltag Alic pentru încasarea plății de arendă pentru perioada anilor 2015-2021, iar conform Facturii din 15.11.2022 eliberată de către primăria c.Ţiganca r.Cantemir, Baltag Alic trebuie să achite 115.528,96 lei în această sumă fiind inclusă de către reprezentanții APL şi plata de arendă pentru anul 2022, după cum urmează pentru perioade: 01.01.2016 - 31.12.2016 (26 ha) suma de 2.050 lei, 01.01.2017 - 31.12.2017 (26 ha) suma de 23.050 lei, 01.01.2018 - 31.12.2018 (26 ha) suma de 23.050 le, 01.01.2019 - 26.06.2019 (26 ha) suma de 11.524,98 lei, 26.06.2019 - 31.12.2019 (18 ha) suma de 7.979,98 lei, 01.01.2020 - 31.12.2020 (18 ha) suma de 15.958 lei, 01.01.2021 - 31.12.2021 (18 ha) suma de 15.958 lei, 01.01.2022 - 31.12.2022 (18 ha) suma de 15.958 lei.

Pînă la data de 21.02.2023, data cînd a fost pronunțată hotărîrea Baltag Alic avea achitat către primărie pentru arendă suma de 88.295 lei (dintre care 50.000 lei

în perioada litigiului cu primăria), după cum urmează: 29.01.2016 - 9.300 lei, 12.02.2016 - 7.995 lei, 24.01.2017 - 21.000 lei, 22.11.2022 - 50.000 lei.

La data de 02.03.2023 Baltag Alic a achitat suma de 30.000 lei pentru arendă și la data de 30.05.2023 a achitat si suma de 4.800 lei. Suma acţiunii potrivit cererii de chemare în judecată este de 58.975,00 lei cu titlu de datorie, dar la data de 22.11.2022 Baltag Alic a achitat 50.000 lei iar Primăria intenționat nu a prezentat această informație instanţei de judecată cu atât mai mult că după data de 21.02.2023 data cînd a fost pronunțată hotărîrea de către Baltag Alic a mai fost achitată suma de 34.800 lei, cu mult depășind obiectul litigiului. Iar potrivit Hotărîrii Plenului Curţii Supreme de Justiţie nr.9 din 24.12.2010 privind aplicarea de către instanțele judecătoreşti a legislației ce reglementează modalitățile de reparare a prejudiciului cauzat prin întârziere sau executare necorespunzătoare a obligațiilor pecuniare, cu excepţia celor izvorâte din contractul de credit bancar sau împrumut, la pct.15 este indicat expres că: „pentru curgerea de drept a dobânzilor de întârziere se cer a fi îndeplinite următoarele condiții: - obligaţia debitorului să constea în plata unei sume de bani; - obligaţia să fie lichidă; - obligaţia să fie exigibilă” dar în speţa dată aceste condiții nu sunt întrunite.

Deci în rezultat Baltag Alic a achitat pentru plata de arendă la zi integral suma de 123.095 lei, iar cu suma de 30.732 lei el se află în litigiu cu Primăria, prin care a solicitat scutirea de plata de arendă deoarece dânsul nu au putut utiliza fizic 8 ha de teren din cele 26 ha, fapt ce a generat în timp modificarea prevederilor contractuale. La cererea de chemare în judecată a fost anexată de către reclamant copia buletinului de identitate a lui Baltag Alic, pe care s-a aplicat ștampila cu mențiunea copia justă cu originalul, dar de facto Primăria nu avea nici un drept să utilizeze aceste date cu caracter personal în careva litigiu fără acordul lui Baltag Alic, astfel încălcîndu-se direct Legea privind protecția datelor cu caracter personal nr.133 din 08.07.2011.

Persoana care a depus cererea de chemare în judecată nu a fost împuternicită în mod corespunzător şi anume:

Contractul de asistență juridică este semnat doar între Primarul c.Ţiganca r.Cantemir, Petru Gandrabur şi Avocatul Josu Gheorghe, iar la dosar nu există careva decizii ale Consiliului comunal Ţiganca prin care potrivit art.14 din Legea privind administrația publică locală nr.436, acesta ar fi fost împuternicit cu acest atribut, deoarece Legea nr.436 prevede expres competențele Consiliului local (art.14) şi separat competențele Primarului (art.29).

Iar în situaţia descrisă prin prizma Legii nr.436 în cazul cînd Baltag Alic nu a achitat plata de arendă a terenului agricol, care a fost scos la licitație în baza deciziei consiliului local nr.08/16-XXV din 09.12.2014, căruia i-a fost schimbată destinația în baza deciziei consiliului local nr.01/10-XXVI din 12.02.2016, căruia

i-a fost modificată suprafaţa în baza deciziei consiliului local, urma ca primarul să prezinte consiliului local situaţia pe acest subiect, iar în raport cu opțiunea şi decizia Consiliului local, să execute deciziile, dar nicidecum unipersonal contrar prevederilor art.14 alin.(2) lit.b), c), d) şi w) din Legea nr.436 din 28.12.2006, în care este indicat expres că: „consiliul local realizează următoarele competențe, administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziții privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; desemnează reprezentantul său în instanțele de judecată, în litigiile privind legalitatea deciziilor adoptate şi în cele care rezultă din raporturile cu alte autorități publice; formează, din rândul membrilor săi, în funcție de specificul şi necesitățile locale, comisii consultative de specialitate pentru diferite domenii de activitate, modifică componenţa acestora; „ să semneze direct un contract de asistență juridică de reprezentare a consiliului local, o Contractul de asistență juridică a fost semnat abuziv de către Primar în raport cu prevederile art.14 din Legea nr.436, cu atât mai mult că potrivit prevederilor aceleiaşi Legi la art.29 alin.(l) lit.a1), f), se stabilește expres că: „atribuțiile de bază ale primarului sunt, să încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziții privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respective; exercită funcția de administrator al bugetului local, asigurând gestionarea resurselor bugetare, administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări şi efectuarea cheltuielilor conform alocațiilor bugetare aprobate, informînd consiliul local despre situaţia existentă”.

Această idei se desprinde şi din materialele prezentate la cerere de către reclamant, şi anume pretenția privind achitarea datoriei din 22.11.2021 semnată de către Primarul c.Ţiganca r.Cantemir este înregistrată cu numărul 113 din 22.11.2021 în evidenţa Consiliului comunal Ţiganca, răspunsurile Primarului nr.62 şi nr.63 din 19.05.2023 la solicitările din 10.05.2023.

Termenul de declarare a apelului:

4. Potrivit art.362 Cod de procedură civilă, „*termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel”.*

Din actele cauzei se constată că, hotărârea Judecătoriei Cahul sediul Central a fost pronunțată public la data de 21 februarie 2023, iar cererea de apel nemotivată declarată de reclamant prin intermediul avocatului, a fost înregistrată la 13 martie

2023, ulterior la 31 mai 2023 a fost înregistrat și apelul motivat, respectiv este depusă *în termen*.

Procedura de citare a părților a fost legal executată:

5. În cadrul ședinței de judecată a instanței de apel, *avocatul Adrian Procoavă* și *apelantul Baltag Alic* au pledat pentru admiterea cererii de apel cu casarea hotărîrii Judecătoriei Cahul sediul Central din 21 februarie 2023 cu restituirea cauzei spre rejudecare pe rațiunile înserate în partea motivatorie a cererii de apel.

În cadrul ședinței de judecată a instanței de apel, *avocatul Josu Gheorghe* în interesele *intimatului Primăria comunei Țiganca* a pledat pentru respingerea cererii de apel cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Cahul sediul Central din 21 februarie 2023.

Aprecierea instanţei de apel:

6. Colegiul judiciar, examinând materialele dosarului, analizând argumentele apelului, consideră necesar de a admite cererea de apel, cu casarea hotărîrii şi restituirea cauzei *la rejudecare*, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în prima instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin. (1) lit. d) şi i). La solicitarea participanților la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă, doar o singură dată, în cazul prevăzut la art. 388 alin.(1) lit. b).*

Potrivit art.388 alin.(1) lit. b) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă, cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată*.

Materialul probatoriu administrat denotă următoarea situație de fapt, la data de 07 aprilie 2015, între Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, și Baltag Alic, a fost încheiat *Contractul nr. 4/15 de arendă a terenurilor unității administrativ teritoriale*, conform condițiilor căruia, punctul 1, arendatorul (Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir) transmite arendașului (Baltag Alic) 26,0000 ha de pământ din proprietate publică a unității administrativ teritoriale, care se află extravilanul s. Ţiganca, r. Cantemir, cu destinația agricolă pe un termen de 28 ani, conform procesului-verbal nr. 12/15 din 06 aprilie 2015 privind rezultatele licitației (f.d.7).

La data de 26 iunie 2019, Primăria comunei Țiganca, raionul Cantemir, și Baltag Alic au încheiat și semnat un *Acord adițional la Contractul de arendă a terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale nr. 4/15 din 07 aprilie 2015*, potrivit căruia, s-a modificat suprafaţa terenului cu numărul cadastral*****

din suprafaţa de 26,0000 ha în suprafaţa de 18,0000 ha, conform Deciziei nr. 03/16-XXVI din 12 iunie 2019 privind revizuirea Contractului de arendă nr. 4/15 din data de 07 aprilie 2015, numărul cadastral***** cu suprafaţa de 26,0000 ha, și s-a modificat suma plății de arendă a terenului cu suprafaţa de 18,0000 ha, rămase în folosință, şi care constituie 15 958,00 lei pentru fiecare an (f.d.8).

Prin *Decizia Consiliului comunal Țiganca, raionul Cahul, nr. 03/14-XXVI din 12 iunie 2019*, s-a decis permiterea prelungirii termenului de plată a restanțelor de arendă în perioada 2016-2019, în sumă de 71200 lei, a terenului agricol cu numărul cadastral*****, cu suprafaţa de 26,0000 ha, și s-a reeșalonat termenul de plată a restanțelor arendei după, cum urmează: 01 septembrie 2019 – 17800 lei, 01 octombrie 2019 – 17800 lei, 01 noiembrie 2019 – 17800 lei, 01 decembrie 2019 – 17800 lei (f.d.9).

La data de 03 martie 2018 între Baltag Alic şi SRL„Ric-Biosalix” reprezentat de către Baltag Petru a fost semnat un *contract de subarenda* a terenului cu numărul cadastral nr.2158104.001, pentru o perioadă de 25 ani (f.d.102-103).

La data de 05 martie 2018 cu nr.2101/18/2550 acest contract de subarenda este înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir a ASP, iar ulterior acest contract este înregistrat la Primăria Ţiganca cu nr.4 din 12.03.2018.

Colegiul judiciar atestă că, instanța de fond urmează să rezolve, introducerea în proces a SRL„*Ric-Biosalix*” subarendașul terenului cu numărul cadastral nr.2158104.001 și să-i atribuie statut potrivit prevederilor *art. 63-67 Cod de procedură civilă* .

În conformitate cu prevederile art.67 alin.(1) Cod de procedură civilă, *persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pîrît pînă la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă dacă hotărîrea pronunțată ar putea să influenţeze drepturile sau obligațiile lui faţă de una din părţi.*

Pentru elucidarea tuturor circumstanțelor și respectării art.6 CEDO ce vizează *dreptul la un proces echitabil prin respectarea principiului egalității armelor, unde fiecare din părți urmează să obțină posibilitatea de a-şi prezenta cauza în condiții egale, care să nu plaseze într-o situaţie net dezavantajoasă în raport cu adversarul*, instanța urma să antreneze în proces Companiei *Draexlmaier Automotive* pentru ai predispune posibilitatea de a se prezenta în cadrul ședinței de judecată și să-și exprimă poziția sa, probată prin actele pe care le v-a prezenta.

Prin neintroducerea SRL„Ric-Biosalix”, prima instanţă a admis erori de aplicare a normelor de drept procedural.

Din considerentele menţionate, ținând cont că eroarea judiciară generată de soluționarea eronată a cauzei în prima instanţă nu poate fi corectată de către instanţa de apel, Colegiul judiciar conclude asupra necesității admiterii apelului,

casării integrale a hotărârii primei instanțe şi restituirii cauzei spre rejudecare la *Judecătoria Cahul, în alt complet de judecată*.

La rejudecarea cauzei prima instanţă urmează să înlăture încălcările admise, expuse mai sus, să țină cont de cele menţionate.

Avînd în vedere cele expuse mai sus, conducându-se de *art. art. 385 -390 Cod de procedură civilă,* Colegiul judiciar,

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de *pîrîtul Baltag Alic* prin intermediul *avocatului Adrian Procoavă.*

Se casează integral *hotărîrea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 21 februarie 2023* pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de ***Primăria comunei Țiganca*** *către* ***Baltag Alic*** *privind încasarea datoriei şi realierea contractului de arendă,* cu trimiterea *cauzei la rejudecare* la Judecătoria Cahul în alt complet de judecată.

La rejudecare cauzei urmează de atras în proces *SRL„Ric-Biosalix"(subarendaşul)* cu stabilirea statutul acestuia potrivit prevederilor *art.65-67 Cod de procedură civilă.*

Decizia nu se supune căilor de atac.

Preşedintele şedinţei	*Judecător*	*Judecător*
Galina Vavrin	***Natalia Bondarenco***	***Ion Dănăilă***