# D E C I Z I E

*În numele Legii*

19 iulie 2023 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: ***Tatiana Ghenciu***
Cu participarea:
*Avocatului**:*** ***Ion Stoian***
*Apelantei:* ***Gherghi Emma***
*Intimatului:* *reprezentantul SRL ,,Agrogled”,* ***Caminscaia Olga***
*Interpretului:* ***Liudmila Moldovanu***

A examinat în ședință publică *apelul* declarat de *reclamanta Emma Gherghi* prin intermediul *avocatului Ion Stoian*, împotriva *hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 27 iulie 2022* pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de ***Gherghi Emma*** împotriva ***SRL „Agrogled”***, intervenient accesoriu de partea reclamantei Gherghi Dmitri, privind *obligarea de a nu pune obstacole la folosirea bunului imobil şi încasarea cheltuielilor de judecată.*

***C O N S T A T Ă*** *:*

***În fapt:***

**1.** La data de 26 ianuarie 2021 *Gherghi Emma* prin intermediul avocatului *Stoian Ion,* a depus la Judecătoria Cahul, sediul Central cerere de chemare în judecată către *SRL ,,Agrogled”* (f.d.3) prin care a solicitat:

*Obligarea SRL ,,Agrogled”, de a nu-i pune la folosirea dreptului de proprietate asupra sectoarelor de teren agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha şi nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia.*

În motivarea acțiunii s-a invocat că, anterior, sectoarele de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia, au aparținut cu drept de proprietate bunelului ei -*Gherghi Dmitri Ivan,* care prin contractul de arendă nr. 312/13, le-a dat în arendă către SRL „Agrogled”.

Susține că în urma vîrstei înaintate și stării de sănătate, Gherghi Dmitri Ivan prin *contractul de donație nr*. 1-268 din 17 septembrie 2020, i-a donat sectoarele de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia.

Reclamanta a indicat că, Gherghi Dmitri la data de 11 august 2020 și la 09 septembrie 2020, a expediat în adresa SRL „Agrogled" cereri, în care a comunicat intenția de a rezilia contractul de arendă.

Contractul de donație a fost înregistrat la Agenția Servicii Publice la 21 septembrie 2020, și dânsa a devenit proprietara a terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia.

Prin cererea din 24 septembrie 2020, dânsa a comunicat SRL „Agrogled" despre faptul schimbării proprietarului a terenurilor agricole.

După înregistrarea dreptului de proprietate, a încercat să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, însă nu a reușit.

În drept, acțiunea a fost întemeiată pe prevederile art. art. 11, 27 Cod funciar, art. art. 315-316, 320-321, 337, 377, 389-390, 393 Cod civil și art. art. 238-241 Cod de procedură civilă.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 11 aprilie 2022 (f/d 63-64), în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantei a fost atras Gherghi Dmitri Ivan.

***Poziția instanței de fond:***

**2.** Prin Hotărârea Judecătoriei Cahul *sediul Central* din 27 iulie 2022 (f.d.72;76-82):

*S-a respins ca neîntemeiată acțiunea Emmei Gherghi către SRL „Agrogled", cu privire la obligarea SRL „Agrogled" de a nu pune obstacole în folosirea terenurilor agricole cu numere cadastrale ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia și încasarea cheltuielilor de judecată.*

***Solicitarea și argumentele apelantului:***

**3.**La data de 02 august 2022 *reclamanta Gherghi Emma* prin intermediul avocatului Stoian Ion a declarat *apel (nemotivat)* (f.d.84) împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 27 iulie 2022, prin care a solicitat:

*Admiterea apelului cu casarea integrală, ca neîntemeiată și nelegitimă a hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 27 iulie 2022, cu adoptarea unei noi hotărâri, privind satisfacerea cerinței reclamantei în cauză, ca fiind întemeiate.*

În motivarea apelului s-a invocat că, motive suplimentare vor fi prezentate în cerere de apel suplimentară, după recepționarea hotărârii motivate.

**3.1** Prin încheierea Curții de Apel Cahul din 30 noiembrie 2022 (f/d 89-91), *nu s-a dat curs* cererii de apel depuse de Gherghi Emma prin intermediul avocatului Stoian Ion cu stabilirea termenului de 15 de zile, pentru prezentarea dovezii de achitare a taxei de stat, în sumă de 75 lei și cererii de apel motivate.

**3.2** La data de 08 decembrie 2022 *reclamanta Gherghi Emma* prin intermediul avocatului Stoian Ion, a depus cerere de *apel suplimentară* (f/d 93), prin care a solicitat:

*Admiterea apelului, cu casarea integrală, ca neîntemeiată și nelegitimă, a hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 27 iulie 2022, cu adoptarea unei noi hotărâri, privind satisfacerea cerințelor reclamantei în cauză, ca întemeiate.*

În motivarea apelului s-a invocat că, anterior, sectoarele de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia, au aparținut cu drept de proprietate bunelului ei Gherghi Dmitri Ivan, care prin contractul de arendă nr. 312/13, le-a dat în arendă către SRL „Agrogled".

Susține că în urma vîrstei înaintate și stării de sănătate, Gherghi Dmitri Ivan prin contractul de donație nr. 1-268 din 17 septembrie 2020, i-a donat sectoarele de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia.

În apel se menționează că , Gherghi Dmitri la data de 11 august 2020 și la 09 septembrie 2020, a expediat în adresa SRL „Agrogled" cereri, în care a comunicat intenția de a rezilia contractul de arendă.

Contractul de donație a fost înregistrat la Agenția Servicii Publice la 21 septembrie 2020, și dânsa a devenit proprietara a terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia.

Prin cererea din 24 septembrie 2020, dânsa a comunicat SRL „Agrogled" despre faptul schimbării proprietarului a terenurilor agricole.

După înregistrarea dreptului de proprietate, a încercat să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, însă nu a reușit.

Susține că, motivarea hotărârii este una neclară și contrară legislației în vigoare.

Susține că instanța de fond neîntemeiat a adoptat cauzei prevederile din Codul civil în vigoare din 01 martie 2019, așa cum contractul de arendă a ost încheiat în anul 2013 și nu a fost anexat nici un contract adițional, bazat pe prevederile Codului civil în vigoare din 01 martie 2019.

Totodată, instanța de fond greșit a respins acțiunea, bazându-se pe faptul imposibilității rezilierii contractului. Or, nu au fost invocate cerințe de reziliere a contractului, ci s-a solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, or reclamanta nu face parte din contractul de arendă încheiat.

De asemenea, susține că, Gherghi Dmitri a notificat din timp pe SRL „Agrogled” despre înstrăinarea terenurilor conform contractului de donație în folosul unei rude.

Astfel, consideră că, acțiunea înaintată a fost greșit respinsă de instanța de fond, motivul din care solicită admiterea apelului în modul cum a fost formulat.

În drept, apelul a fost întemeiat pe prevederile art. 360, 362, 365, 385 Cod de procedură civilă.

***Referința asupra cererii de apel.***

La data de 21 februarie 2023, *reprezentantul intimatului SRL „Agrogled”Caminscaia Olga,* a depus *referință* asupra cererii de apel (f/d 106-108), prin care a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat.

Susține că, prin soluționarea litigiului apelanta Gherghi Emma da fapt a prezumat rezilierea contractului de arendă, invocând temeiuri, care de fapt nici nu pot servi temeiuri de declarare a rezilierii contractului.

Or, reieșind din prevederile legislației în vigoare, legiuitorul a prevăzut expres și exhaustiv temeiurile de încetare a arendei, printre care se regăsește și temeul rezilierii contractului.

Însă, pentru rezilierea contractului de arendă, sunt prevăzute expres și exhaustiv temeiurile stabilite în art. 1298 din Codul civil, însă nici una din aceste condiții nu a fost demonstrată de reclamanta Gherghi Emma.

Consideră că, apelanta Gherghi Emma a interpretat eronat în speță a prevederile Contractului de arendă nr. 312/13 din 24 septembrie 2013, cât și a legislației în vigoare, care reglementează raporturile apărute în urma încheierii contractului de arendă.

Totodată, se susține că, contractul de arendă a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Taraclia, și reieșind din faptul că Registrul bunurilor imobile este unul public, reclamanta Gherghi Emma cunoștea cu certitudine că, terenurile în cauză sunt date în arendă. La fel susține că, reclamanta Gherghi Emma nu este pusă în situație de a achita toate impozitele și plăți pentru terenuri, deoarece SRL „Agrogled” și-a asumat răspunderea în cest sens.

***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 pe data de 27 iulie 2022, cu participarea părților.

Cerere de apel, a fost depusă de reclamanta Gherghi Emma prin intermediul avocatului Stoian Ion, la data de 02 august 2022.

Astfel, Colegiul judiciar constată că termenul de declarare a apelului prevăzut de lege, a fost respectat.

***Procedura de citare a părților a fost legal executată.***

**5.**În ședința de judecată în instanța de apel, *reprezentantul apelantei Gherghi Emma, avocatul Stoian Ion,* a susținut apelul declarat și motive de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acestuia.

În ședința de judecată în instanța de apel, *apelanta Gherghi Emma,* a solicitat admiterea apelului reieșind din motive de fapt și de drept formulate în apel.

În ședința de judecată în instanța de apel, *reprezentantul intimatului SRL ,,Agrogled", Caminscaia Olga,* a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Cauza a fost examinată în lipsa intervenientului accesoriu Gherghi Dmitri, în privința căruia în ședința de judecată în instanța de apel, a fost prezentat certificat privind decesul acestuia.

***Aprecierea instanței de apel:***

**6.**Examinând materialele cauzei, Colegiul judiciar consideră necesar de a respinge apelul declarat de către reclamanta Gherghi Emma prin intermediul avocatului Stoian Ion, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă ,,*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.*"

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă ,,*instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.*

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță judecând cauza, a determinat corect toate circumstanțe de fapt importante pentru examinarea cauzei, a stabilit corect raporturile juridice în speță, precum și a aplicat corect normele de drept material și procedural.

Conform art. 130 alin. (1), (2), (3) 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.*

*Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.*

*Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.*"

Colegiul judiciar constată că, potrivit materialelor dosarului rezultă că, la data de 24 septembrie 2013, dintre Gherghi Dmitri și SRL ,,Agrogled", a fost încheiat contract de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de

1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia. Potrivit contractului, termenul de luare a terenurilor în arendă a fost stabilit până la 01 decembrie 2028. Totodată, contractul de arendă respectiv, a fost înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral Taraclia, la data de 10 octombrie 2023 (f/d 5-6). Totodată, părțile au prevăzut exhaustiv temeiurile rezielierii contractului de arendă, conform titlului VI al contractului.

La data de 17 septembrie 2020, Gherghi Dmitri, prin intermediul reprezenantului Gherghi Svetlana, a încheiat cu Gherghi Emma contractul de donație a terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, situate în extravilanul or. Taraclia, potrivit căruia, Gherghi Dmitri a donat cu titlu gratuit, iar Gherghi Emma a primit bunurile imobile menționate. Contractul de donație a fost înregistrat la Agenția Servicii Publice, la data de 21 septembrie 2020 (f/d 10-12). Totodată, s-a respectat forma de autentificare notarială a contractului de donație, care a fost autentificat de notarul Cîvîrjic Natalia.

Potrivit materialelor dosarului, apelanta Gherghi Emma s-a adresat către intimatul SRL „Agrogled", prin care a comunicat faptul schimbării proprietarului, în legătură cu care fapt contractul de arendă încheiat cu Gherghi Dmitri și-a pierdut forță juridică (f/d 23).

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a menționat că, contractul de arendă a fost încheiat în momentul cînd erau în vigoare prevederile Codului civil până la 01 martie 2019, iar motivele rezilierii contractului de arendă, au apărut după intrarea în vigoare a Codului civil din 01 martie 2019, motivul din care corect a ajuns la concluzie, că cauza urmează să fie examinată conform prevederilor noi.

În conformitate cu art. 911 alin. (1), (3) Cod civil, în vigoare până la 01 martie 2019 „*arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal al 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.*

*Contractului de arendă se aplică în mod corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsură în care prezentul capitol nu prevede altfel.*"

În conformitate cu art. 915 Cod civil „*rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.*"

Potrivit art. 916 alin. (1), (2) Cod civil „*creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.*

*Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: ea privează în mod substanțial 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; executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; ea este intenţionată sau din culpă gravă; dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.*"

Iar potrivit art. 1297 alin. (1), (2) Cod civil „*arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.*

*Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea sau contractul.*"

Totdată, potrivit art. 1298 Cod civil „*afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluţiunea arendei dacă arendaşul: 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); refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract; a înrăutăţit starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei.*

*Arendaşul are dreptul să declare rezoluţiunea arendei în cazul în care: arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate, cu excepţia cazului în care aceste împrejurări sînt imputabile arendaşului; bunurile arendate au ajuns într-o stare inutilizabilă din cauza unor evenimente în afara controlului său.*

Colegiul judiciar consideră că, necesar din start de respins argumentul invocat de avocatul Ion Stoian invocat în apelul declarat, precum că instanța de fond greșit a examinat acțiunea sub aspectul rezilierii contractului de arendă din 24 septembrie 2013, încheiat dintre Gherghi Dmitri și SRL „Agrogled".

Or, însuși în cererea adresată către intimatul SRL „Agrogled" în care a comunicat despre schimbarea proprietarului terenurilor agricole, apelanta Gherghi Emma a invocat expres că, contractul de arendă încheiat nu mai produce efecte juridice, solicitând transmiterea terenurilor agricole în proprietatea ei.

Respectiv, sunt întemeiate argumentele din referință depusă de SRL „Agrogled", precum că de fapt apelanta Gherghi Emma a înaintat acțiunea sub aspectul rezilierii contractului de arendă, și argumentul avocatului privind depășirea limitelor judecării acțiunii sunt neîntemeiate.

În ceea ce privește argumentul precum că, anterior încheirii contractului de donație, Gherghi Dmitri s-a adresat către SRL „Agrogled" cu privire la rezilierea contractului de arendă, de către intimatul SRL „Agrogled" acesuia a fost dat răspuns, precum că, temeiuri prevăzute în contract și stabilite de legislației în vigoare pentru rezilierea înainte de termen a contractului de arendă, nu au fost stabilite.

Colegiul judiciar menționează că, legiutorul în cadrul normativ legal supra, a prevăzut temeiuri exhaustive pentru încetarea arendei a terenurilor agricole, printre care se regăsește și rezilierea contractului de arendă.

Totodată, pentru rezilierea contractului de arendă, legiuitorul la fel a prevăzut exhaustiv situațiile în cazul survenirii cărora poate fi reziliat contractul de arendă.

Însă, Colegiul judiciar consideră că, la caz, apelanta Gherghi Emma nu a prezentat probe privind existența situațiilor stipulate în art. 1298 din Codul civil, în baza cărora poate fi reziliat contractul de arendă.

Iar potrivit art. 118 Cod de procedură civilă „*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*"

Colegiul judiciar menționează că, schimbarea proprietarului a terenurilor agricole, nu este prevăzută de lege și nici de contractul de arendă încheiat în cauză, ca temei pentru încetarea relațiilor de arendă. Astfel, apelanta Gherghi Emma nu deține nici un temei de fapt și de drept, de a solicita încetarea arendei și revendicarea terenurilor agricole, până la expirarea termenului arendei prevăzute în contract. Iar cerința de reziliere sau nulitatea contractului de arendă nici nu a fost înaintată în judecată și nu face obiect de examinare în cauza prezentă.

Din aceste considerente, apelul declarat urmează să fie respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu *art. art. 385-390 Cod de procedură civilă,* Colegiul judiciar*,*

***D E C I D E :***

Se respinge ca nefondat, apelul declarat de *reclamanta Emma Gherghi* prin intermediul *avocatului Ion Stoian*.

Se menține *hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 27 iulie 2022* pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de ***Gherghi Emma*** împotriva ***SRL „Agrogled"***, intervenient accesoriu de partea reclamantei Gherghi Dmitri, *privind obligarea de a nu pune obstacole la folosirea bunului imobil şi încasarea cheltuielilor de judecată.*

Decizia este definitivă din momentul emiterii, fiind susceptibilă de recurs la Curtea Supremă de Justiţie, în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale.

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