



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului declarat de Ion Demian,
reprezentat de avocatul Dragoș Grosu,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de
Primăria satului Baraboi, raionul Dondușeni împotriva lui Ion Demian,
intervenient accesoriu Primăria satului Brătușeni, raionul Edineț cu privire
la încasarea plății de arendă,

împotriva deciziei din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți

*(Dosarul nr. 2ra-1335/23
NR. PIGD 2-22025388-01-2ra-23082023)*

Temeiurile recursului nu se încadrează în prevederile art. 432 alin. (2)-(4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023). Dezacordul recurenteii cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a deciziei contestate.

Au examinat anterior cauza judecătoria:

Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni (T. Sobolschi)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (A. Garbuz, Iu. Grosu, A. Ciobanu)

03 septembrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului declarat de Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu.

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Gheorghe Stratulat,

Ion Munteanu, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 21 februarie 2022 Primăria satului Baraboi raionul Dondușeni a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ion Demian cu privire la încasarea plății de arendă.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a relatat că, la 30 iulie 2020, între Primăria satului Baraboi, raionul Dondușeni, reprezentată de primarul Leonid Cotorcea, în calitate de arendator, și Ion Demian, în calitate de arendaș, a fost încheiat un contract de arendă, prin care arendatorul a transmis, iar arendașul a preluat spre folosință și păstrare un teren agricol în suprafață de 1,20 ha, plantat cu 566 copaci, având bonitatea de 73 %, pe o perioadă de un an, cu obligația plății unei arende anuale în sumă de 3988,27 lei. Contractul, împreună cu calculul arende, au fost anexate și semnate de ambele părți. La fel, au întocmit un act de predare-preluare a terenului agricol arendat, care a fost semnat atât de arendator, cât și de arendaș, iar obiecții nu au parvenit.

3. În context, reclamanta a susținut că inițial contractul a fost semnat pe un termen de 1 an de zile – de la 01 aprilie 2020 până la 31 martie 2021.

4. La expirarea termenului, arendatorul nu a solicitat restituirea terenului, iar arendașul a continuat exploatarea acestuia, menționând pe contract intenția de a-l prelunge pentru încă un an, până la 31 martie 2022. Totodată, potrivit pct. 4 din contract, arenda se considera prelungită pentru încă un an agricol dacă arendatorul nu cerea restituirea terenului, iar arendașul continua exploatarea. În aceste circumstanțe, arendașul Ion Demian a achitat arenda aferentă perioadei 2020–2021, însă, deși a continuat exploatarea terenului și pe parcursul anului 2021 până în prezent, nu a efectuat plata pentru ultimul an, deși, potrivit pct. 5 al contractului, era obligat să achite arenda până la data de 15 octombrie 2021.

5. Reclamanta a menționat că Ion Demian a fost contactat în repetate rânduri de către angajații primăriei – inginerul cadastral și receptorul fiscal – pentru a-și onora obligațiile contractuale și a achita plata de arendă, însă fără rezultat. La 10 ianuarie 2022, în adresa acestuia a fost expediată o cerere prealabilă prin care i se solicita achitarea arende în termen de 5 zile calendaristice de la primirea notificării, conform prevederilor contractului.

Cu toate acestea, Ion Demian a refuzat să primească cererea prealabilă și să efectueze plata, iar solicitarea a fost restituită.

6. Având în vedere cele enunțate, Primăria satului Baraboi raionul Dondușeni a solicitat încasarea de la Ion Demian în beneficiul său, a sumei de 3988,27 de lei cu titlu de plată de arendă și a cheltuielilor de judecată.

7. Prin încheierea din 26 octombrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, Primăria satului Brătușeni, raionul Edineț s-a atras în proces, în calitate de intervenient accesoriu (f.d.37-38).

8. Prin hotărârea din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, corectată prin încheierea din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Baraboi, raionul Dondușeni.

S-a încasat de la Ion Demian în beneficiul Primăriei satului Baraboi raionul Dondușeni plata de arendă în mărime de 2856,27 de lei, în baza contractului de arendă a terenurilor din 30 iulie 2020.

S-a încasat de la Ion Demian în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 150 de lei (f.d.51, 60-67).

9. La 13 decembrie 2022, Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu a depus cerere de apel, iar la 14 februarie 2023 a prezentat apelul motivat împotriva hotărârii din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, prin care a solicitat casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată înaintate de Primăria satului Baraboi raionul Dondușeni (f.d.56, 82-83).

10. La 14 decembrie 2022, Ion Demian, reprezentat de avocatul Serghei Vizniuc a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, prin care a solicitat casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată înaintate de Primăria satului Baraboi raionul Dondușeni (f.d.58).

11. Prin încheierea din 18 ianuarie 2023 a Curții de Apel Bălți, s-a restituit cererea de apel depusă de avocatul Serghei Vizniuc în interesele lui Ion Demian împotriva hotărârii din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, ca fiind depusă de o persoană care nu este în drept să declare apel (f.d.77-78).

12. Prin decizia din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți, s-a respins cererea de apel declarată de Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu și s-a menținut hotărârea din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni (f.d.101-105).

13. Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Bălți, a reținut că la 30 iulie 2020, între Primăria satului Baraboi, în calitate de arendator, și Ion Demian, în calitate de arendaș, a fost încheiat un contract de arendă pe un termen de un an (01 aprilie 2020 – 31 martie 2021). Întrucât la expirarea termenului arendașul a continuat exploatarea terenului, iar arendatorul nu a solicitat restituirea acestuia, conform art. 1292 din Codul civil și pct. 4 din

contract, arenda s-a prelungit de drept cu un an agricol. Mai mult, arendașul a înscris olograf pe actul de predare-preluare intenția de prelungire a contractului, fapt confirmat în ședința de judecată.

14. Potrivit art. 1288 al Codului civil, prin contractul de arendă, arendașul se obligă să achite plata arendeii; conform art. 1289 din Codul civil, contractul de arendă se încheie în formă scrisă și produce efecte de la semnarea actului de predare-preluare; iar potrivit art. 1300 alin. (1) din Codul civil, plata pentru arendă se efectuează în termenul prevăzut în contract, în speță până la 15 octombrie a fiecărui an.

15. De asemenea, în temeiul art. 774, 776 și 858 ale Codului civil, obligația de plată constituie o prestație născută din contract, care trebuie executată cu bună-credință, la termenul convenit.

16. Astfel, instanța de apel a conchis că, deoarece Ion Demian nu a achitat plata aferentă anului 2021, deși a beneficiat de folosința terenului, obligația sa de plată rămâne datorată.

17. De altfel, Curtea de Apel Bălți a respins argumentul apelantului privind nulitatea contractului pentru lipsa licitației, întrucât, conform art. 328 din Codul civil, nulitatea trebuia invocată la momentul încheierii contractului, iar Ion Demian a acceptat și executat contractul de arendă, beneficiind de folosința terenului.

18. Totodată, în baza art. 94 alin. (1) și art. 85 alin. (1) lit. i) din Codul de procedură civilă, Curtea de Apel Bălți a menținut obligația apelantului de a suporta cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în cuantum de 150 de lei, dat fiind că acțiunea reclamantei a fost admisă parțial, iar autoritatea publică este scutită de plata taxei.

19. În final, raportând dispozițiile legale la circumstanțele cauzei, Curtea de Apel Bălți a reținut că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, întrucât pretențiile reclamantei se bazează pe obligațiile contractuale neexecutate de arendaș. În consecință, instanța de apel a respins ca nefondat apelul declarat de Ion Demian și a menținut hotărârea din 02 decembrie 2022 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni.

20. La 21 august 2023, Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu a declarat recurs împotriva deciziei din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată înaintate de Primăria satului Baraboi, raionul Dondușeni (f.d. 110-111).

21. În susținerea cererii de recurs, recurentul a invocat dezacordul cu decizia din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți, care în opinia sa este emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual, și interpretarea greșită a dispozițiilor legale în raport cu circumstanțele cauzei.

22. Astfel, recurentul a susținut că, Curtea de Apel Bălți greșit a apreciat că el trebuia să invoce dreptul încălcat și să conteste contractul de arendă din 30 iulie 2020 printr-o acțiune separată. Or, potrivit art. 328 alin. (1) din

Codul civil, nulitatea absolută a unui act juridic poate fi invocată atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual, iar instanța este obligată să constate această nulitate din oficiu, după ce ascultă opiniile părților.

23. Aici, recurentul a precizat faptul că a invocat nulitatea contractului chiar în cadrul procesului aflat pe rol la Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni, ceea ce făcea imperativă pronunțarea instanței asupra acestui aspect. Prin urmare, instanța de apel a încălcat art. 432 alin. (2) lit. c) din Codul de procedură civilă, aplicând greșit normele de drept material.

24. De altfel, Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu a opinat că instanța de apel nu a apreciat proba administrată de apelant, respectiv copia răspunsului nr. 12/88 din 10 ianuarie 2023, emis de Direcția Generală Teritorială Nord a Centrului Național Anticorupție, din care rezultă că, în cadrul procedurii de încheiere a contractului de arendă nr. 10 din 30 iulie 2020, autoritățile administrației publice locale din satul Baraboi nu au respectat prevederile art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Hotărârii Guvernului nr. 136/2009 privind aprobarea Regulamentului licitațiilor cu strigare și cu reducere, precum și dispozițiile Codului civil. Această probă era esențială pentru soluționarea cauzei, iar neaprecierea ei constituie încălcarea dispozițiilor art. 119 din Codul de procedură civilă privind aprecierea probelor și art. 17 din Codul de procedură civilă privind obligația instanței de a asigura o examinare echitabilă a cauzei.

25. În final, recurentul a concluzionat că instanța de apel a motivat hotărârea prin afirmații generale că „argumentele apelantului sunt lipsite de suport juridic” și „inconsistente”, fără a analiza concret probele și motivele invocate, ceea ce echivalează cu lipsa unei motivări corespunzătoare, încălcând art. 119 și art. 17 din Codul de procedură civilă.

26. La 24 octombrie 2023, în adresa Primăriei satului Baraboi, raionul Dondușeni și a Primăria satului Brătușeni, raionul Edineț a fost expediată copia recursului declarat de Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

27. Până la data stabilită pentru examinarea admisibilității recursului declarat de Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu, intimatele nu au depus referințe în care să-și expună opinia asupra argumentelor invocate de recurent.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

28. Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

29. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție), enunță că:

„(3) Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

30. Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

31. Recursul declarat de Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii acestuia.

Astfel, la momentul depunerii și examinării admisibilității prezentului recurs, prevederile legale relevante aveau următorul conținut:

32. Art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă:

„ (1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

33. Art. 432 alin. (1) – (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023):

„ (1) Părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.”

34. Art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023):

„ Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).”

MOTIVAREA INSTANȚEI

35. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu, s-a conformat dispozițiilor art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă, și a depus în termen recursul la 21 august 2023. Or, decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 13 aprilie 2023 și expediată reprezentantului recurentului, avocatului Dragoș Grosu, prin e-mail, la data de 05 iulie 2023, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la dosar (f.d.106).

36. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că, prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

37. Astfel, procedura admisibilității recursurilor va consta în verificarea existenței unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433 din Codul de procedură civilă, în vigoare la momentul depunerii recursurilor, la caz, 21 august 2023.

38. Din analiza recursului declarat rezultă că Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu a invocat temei de admisibilitate prevederile art. 432 alin.(2) lit. c) din Codul de procedură civilă.

39. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reținând că recurentul a făcut trimitere la temeiurile de drept prevăzute de art.432 alin.(2) lit. c) din Codul de procedură civilă – interpretarea eronată a legii, nu a stabilit că normele aplicate suscită îndoieli la aplicare sau instanța de apel, aplicând normele respective, ar fi extins norma juridică dincolo de ipotezele la care se aplică sau invers.

40. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, verificând din oficiu, existența circumstanțelor expuse în art.432 alin.(3) din Codul de procedură civilă, în vigoare la 21 august 2023, și anume, dacă cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; dacă cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; în judecarea cauzei au

fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului; instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată; hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale, nu le-a stabilit.

41. În acest context, Completul de judecată reține că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

42. Totodată, potrivit jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri.

43. În speță, Completul de judecată menționează că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

44. În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurentului la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

45. Drept urmare, Completul de judecată reține că argumentele invocate de către Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu, nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

46. În astfel de circumstanțe, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază recursul declarat de către Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu, ca fiind inadmisibil.

47. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431 alin. (1), (2), art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, art.440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Ion Demian, reprezentat de avocatul Dragoș Grosu împotriva deciziei din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Gheorghe Stratulat

Ion Munteanu