



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului declarat de Ion Sîrbu,
reprezentat de avocatul Nicolae Negrei,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de
Primăria Bravicea, r-nul Călărași împotriva lui Ion Sîrbu cu privire la
rezilierea contractului de arendă a terenului cu bazin acvatic nr. 48 din 31
martie 2003, radierea din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului
de arendă pe numele lui Ion Sîrbu, încasarea restanței la plata de arendă și
precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2ra-1620/23
NR. PIGD 2-20128711-01-2ra-21112023)*

Recurs declarat după 01 septembrie 2023. Recursul este vădit neîntemeiat.
Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă.
Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de
casare a ei.

Judecătoria Strășeni, sediul Centru: jud. S. Țurcan
Curtea de Apel Chișinău: jud. N. Budăi, Iu. Cotruță, I. Țurcan

08 aprilie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Diana Stănilă,

Oxana Parfeni, *judcători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 16 octombrie 2020, Primăria Bravicea, r-nul Călărași, reprezentată de avocatul Eugeniu Tetelea, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ion Sîrbu cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului cu bazin acvatic nr. 48 din 31 martie 2003, radierea din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de arendă pe numele lui Ion Sîrbu, încasarea restanței la plata de arendă și precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f. d. 1, 2-3, vol. I).

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a indicat că la 31 martie 2003 între Primăria Bravicea, r-nul Călărași, ca arendator și Ion Sîrbu ca arendaș, a fost încheiat contractul nr. 48 de arendă a bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX- teren cu bazin acvatic cu suprafața de 68492 m.p., inițial pe un termen de 99 ani, termen care a fost modificat până la 30 ani, prin acordul adițional al plăților din 27 septembrie 2004.

3. Reclamantul a menționat că, tot prin acel acord au fost prevăzute și consecințele neachitării în termen a plății de arendă - adică penalitatea 2% pentru fiecare zi de întârziere.

4. Dreptul de arendă asupra terenului a fost înregistrat de arendașul Ion Sîrbu în Registrul bunurilor imobile de către OCT Călărași, atât potrivit contractului de arendă, precum și conform acordului adițional. De asemenea, a menționat reclamantul că, plata de arendă a terenului bazin acvatic a fost prevăzută în contract pentru 1(unu) metru pătrat, fiind achitată de arendaș arendatorului cu regularitate, însă în ultima perioadă de timp, contrar prevederilor contractuale - obligațiilor asumate de arendaș față de

arendator, precum și normelor Codului civil, care reglementează relațiile privitor la obiectul litigiului, arendașul n-a achitat plata de arendă pentru anul 2018, 2019 și 2020, admitând astfel o restanță la acest capitol.

5. Conform informației - calcul al Primăriei Bravicea, r-nul Călărași, arendașul datorează arendatorului suma de 12 330 de lei, cu titlu de restanță la plata de arendă, de la care a fost calculată și penalitate în sumă de 9 387,24 de lei, iar în total datoria constituie suma de 21 717,24 de lei.

6. În adresa pârâtului a fost expediată cerere prealabilă de a stinge datoria creată, dar a rămas fără careva reacție, fapt ce a determinat primăria de a-l acționa în instanța de judecată, întru gestionarea eficientă a bunurilor aflate în administrare și pentru acumularea de mijloace financiare la bugetul statului, a Primăriei.

7. În drept, reclamanta, reprezentată de avocatul Eugeniu Tetelea, și-a întemeiat pretențiile în baza art. 9, 10, 15, 774-776, 901, 992, 996, 1288-1298 din Codul civil (în redacția actualizată din 01 martie 2019), art.4-7, 33, 39, 40, 85 alin. (1) lit. i) din Codul de procedură civilă.

8. Reclamanta Primăria Bravicea, r-nul Călărași, reprezentată de avocatul Eugeniu Tetelea a solicitat rezilierea contractului nr. 48 de arendă a terenului cu bazin acvatic, încheiat la 31 martie 2003 între Primăria Bravicea, raionul Călărași și Ion Sîrbu, radierea din registrul bunurilor imobile a ASP înregistrarea dreptului de arendă a imobilului cu numărul cadastral XXXXX din 09 aprilie 2003, nr. 4669/03 și din 03 ianuarie 2005, efectuată după arendașul Ion Sîrbu, încasarea de la Ion Sîrbu în beneficiul Primăriei satului Bravicea, r-nul Călărași sumei de 21 717,24 de lei, cu titlu de datorie și penalității pentru neachitarea în termen a plății de arendă a bunului imobil pentru anii 2018-2020 și a cheltuielilor de judecată.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

9. Prin hotărârea din 13 ianuarie 2023 a Judecătorei Strășeni, sediul Călărași, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Primăria Bravicea, r-nul Călărași. S-a reziliat contractul nr. 48 de arendă a terenului cu bazin acvatic cu număr cadastral XXXXX cu suprafața de 0,5806 ha, încheiat la 31 martie 2003 între Primăria Bravicea, r-nul Călărași

și Ion Sîrbu. Hotărârea în cauză servește drept temei de radiere din Registrul bunurilor imobile a notării contractului de arendă nr. 48 din 31 martie 2003. În rest, cerințele reclamantei au fost respinse ca neîntemeiate. S-a încasat din contul lui Ion Sîrbu în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 100 de lei (f. d. 162, 171-173-verso, vol. I).

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

10. La 10 februarie 2023, Primăria Bravicea, r-nul Călărași, a declarat apel nemotivat (f. d. 167), împotriva hotărârii din 13 ianuarie 2023 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, iar la 28 aprilie 2023, a declarat apel motivat, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral (f. d. 188-189, vol. I).

11. La 16 ianuarie 2023, prin intermediul oficiului poștal, Ion Sîrbu, reprezentată de avocatul Nicolae Negrei, a declarat apel nemotivat (f. d. 168-169, 170), împotriva hotărârii din 13 ianuarie 2023 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, iar la 28 aprilie 2024, a declarat apel motivat, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă integral (f. d. 191-194, vol. I).

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

12. Prin decizia din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei și admis apelul declarat de Primăria Bravicea, r-nul Călărași. Casată hotărârea din 13 ianuarie 2023 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, în partea respingerii cerinței privind încasarea restanței plății de arendă și taxei de stat, și în această parte a fost adoptată o nouă hotărâre, prin care: s-a încasat de la Ion Sîrbu în beneficiul Primăriei s. Bravicea, r-nul Călărași suma de 21 717,24 de lei cu titlu de restanță la plata arende, precum și suma de 3 000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică. Majorată suma taxei de stat încasată de la Ion Sîrbu în beneficiul statului de la 100 de lei la suma de 751,51 de lei. În rest, hotărârea din 13 ianuarie 2023 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, a fost menținută fără modificări (f. d. 220, 221-234).

13. Verificând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma materialelor din dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de apel a constatat că, la 31 martie 2003, între Primăria satului Bravicea, r-nul Călărași, în calitate de arendator și Ion Sîrbu în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul nr. 48 de arendă a bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX - teren cu bazin acvatic cu suprafața de 68492 m.p., inițial pe un termen de 99 ani, termen care a fost modificat până la 30 ani, prin acordul adițional al părților din 27 septembrie 2004, în baza căruia conform actului de primire-predare terenul în cauză a fost transmis arendașului Ion Sîrbu, contractul de arendă și acordul adițional fiind înregistrat la OTC Călărași conform rigorilor legii.

14. Potrivit Acordului adițional de modificare a contractului de arendă nr. 48 din 31 martie 2003, plata de arendă a fost stabilită în mărime de 4 110 de lei anual, care urma a fi achitată de arendaș cel mult până la 01 decembrie a fiecărui an.

15. Potrivit actului de verificare efectuat de primăria Bravicea, r-nul Călărași pentru perioada 2018-2020 datorita la plata de arendă a pârâtului este de 12 330 de lei.

16. Conform prevederilor acordului adițional, cap.VI, pct. 3, lit. b), din contractul de arendă se reziliază prin hotărâre a judecății, la cererea uneia dintre părți în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale.

17. Iar, potrivit pct. 6 al contractului menționat, pentru încălcarea termenului de achitare a plății de arendă, arendașul achită o penalitate de 2% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere.

18. Instanța de apel a constatat cu certitudine temeinicia argumentelor Primăriei satului Bravicea, r-nul Călărași în partea ce ține de rezilierea contractului de arendă a terenului, astfel, încât instanța de fond în mod just a admis pretenția reclamantului/apelant în această parte pe motivul încetării îndeplinirii obligațiilor de achitare a plății pentru arendă. Or, potrivit probelor administrate în ședința de judecată arendașul Sîrbu Ion, începând cu anul 2018 a încetat să-și onoreze obligațiunea de achitare a plății de arendă conform prevederilor contractuale, fapt confirmat în ședința de judecată,

inclusiv și în ședința instanței de apel, și de arendașul Ion Sîrbu, care a menționat că a încetat să achite plata de arendă, deoarece bazinul acvatic nu mai există, astfel urmează reclamantul să soluționeze chestiunea privind schimbarea destinației terenului cu bazin acvatic, el continuând să achite doar impozitul funciar.

19. Instanța de apel a considerat că secarea bazinului acvatic nu absolvă arendașul de onorarea obligațiilor asumate prin contractul de arendă a terenului cu bazin acvatic, atât timp cât clauzele contractuale nu au fost modificate, până la momentul rezoluțiunii acestuia.

20. Instanța de apel a mai constatat că, deși, Ion Sîrbu a depus solicitările către organul competent pentru a schimba destinația terenului din bazin acvatic în teren agricol, acesta a continuat să accepte guvernarea raporturile juridice dintre părți conform contractului de arendă a terenului nr. 48 din 31 martie 2003 și acordului adițional de modificare a contractului de arendă a terenului agricol, fapt ce incontestabil denotă și obligația corelativă a lui Ion Sîrbu de plată conform clauzelor stabilite și acceptate de părți. Ion Sîrbu nu a contestat clauzele contractuale, nu a solicitat rezoluțiunea contractului în legătură cu secarea bazinului acvatic și nici nu a solicitat scutirea de la plata arende, în legătură cu secarea bazinului acvatic.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

21. La 13 noiembrie 2023, prin intermediul oficiului poștal, Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, a declarat recurs împotriva deciziei din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, ca neîntemeiată (f. d. 4-12, 13, vol. II).

SOLICITAREA RECURENTULUI

22. În motivarea recursului, recurentul Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, a invocat prevederile art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură, care reglementează că recursul poate fi admis dacă hotărârea sau decizia contestată este arbitrară și/ori se bazează în mod determinat pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor.

TERMENUL DE DECLARARE A RECURSULUI

23. Art. 434 alin. (1), (2) 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.

(2) Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

24. Completul de judecată conchide că recurentul s-a conformat prevederilor art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă și a depus în termen recursul, or, copia deciziei motivate a fost notificată în adresa reprezentantului recurentului, avocatului Nicolae Negrei, în mod electronic, la 25 octombrie 2023, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică (f. d. 135-236, vol. I), iar cererea de recurs a fost depusă la 13 noiembrie 2023 (f. d. 4-12, 13, vol. II).

25. La 16 mai 2024, în adresa intimatei, și a reprezentantului acesteia, avocatului Eugeniu Tetelea a fost expediat copia recursului declarat de Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței timp de o lună de la data primirii corespondenței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 17, 20, vol. II).

26. La 18 iunie 2024, Primăria Bravicea, r-nul Călărași, reprezentată de avocatul Eugeniu Tetelea a depus referință, solicitând declararea recursului declarat de Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, ca fiind inadmisibil (f. d.18-19, vol. II).

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

27. Art. 433 alin. (1) lit. (f) din Codul de procedură civilă

(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat.

28. Art. 432 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă

(1) Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;
e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(2) Temeiurile menționate la alin.(1) lit.d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.

29. Art. 440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

30. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/ inadmisibilitatea recursului, urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

31. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, Codul de procedură civilă dezvoltă nu doar caracterul nedevolutiv al recursului, dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate.

32. Completul Curții Supreme de Justiție notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

33. Instanța de recurs atestă că motivele de casare, invocate în recurs, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă, deoarece se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de

către Curtea de Apel Chișinău și nu relevă interpretarea contrară a legii și aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural. Mai mult, deși recurentul a invocat prevederile art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, precum că aprecierea probelor ar fi fost vădit nerezonabilă, în conținutul cererii de recurs, Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, nu a indicat concret care probă anume ar fi fost apreciată vădit nerezonabil și nici sub ce aspect pretinsele probe ar fi fost apreciate astfel.

34. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că recursul depus de Ion Sîrbu, reprezentată de avocatul Nicolae Negrei, conține obiecții de fapt și de drept similare celor expuse în cererea de apel care au fost analizate de către Curtea de Apel Chișinău, fiind apreciate în mod corespunzător. În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurentului la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în prima instanță, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

35. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează faptul că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici, care sunt de natură a învedera netemeinicia hotărârii/deciziei și care se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 din Codul de procedură civilă.

36. Nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea motivelor de netemeinicie pe care se bazează, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului însemnând nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată.

37. Recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, ci implică determinarea greșelilor imputate Curții de Apel Chișinău și o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează aceste critici. Simpla trimitere la un text de lege, fără explicarea pretinsei interpretări și/sau aplicări eronate a prevederilor legale de către Curtea de Apel Chișinău, nu echivalează cu un argument. Dacă ar proceda la examinarea unei asemenea pretins argument, Completul de judecată al Curții

Supreme de Justiție s-ar substitui autorului recursului, fapt care ar echivala cu un control efectuat din oficiu.

38. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special, în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

39. În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

40. Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p.141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 09 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

41. În astfel de circumstanțe, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează de a aprecia recursul declarat de Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, ca fiind inadmisibil.

42. Ținând cont de cele expuse *supra* și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f), 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă.

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Declară inadmisibil recursul depus de Ion Sîrbu, reprezentat de avocatul Nicolae Negrei, împotriva deciziei din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Oxana Parfeni