Dosarul nr. 2-1347/2025
PIGD 2-25146844-46-2-17102025-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii emis la 24.02.2026
Cererea de apel depusă la 18.03.2026
Hotărârea integrală întocmită la 29 mai 2026

Judecătoria Soroca, sediul Florești
Judecătorul Rosiţa Rusu-Parii

în prezența reprezentatului reclamantului, Vasile Patrașco, împuternicit în baza Hotărârii nr. 24 din 15.11.2023, a pârâtului Soroceanu Octavian, IDNP *****, domiciliat raionul *****.

în sediul instanței, în ședință publică, examinând cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria s. Domulgeni către Soroceanu Octavian, cu privire la încasarea plății de arendă, eliberarea terenului, obligarea demolării.

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

La data de 16.10.2025, Primăria s. *****, a înaintat cerere de chemare în judecată către Soroceanu Octavian, cu privire la încasarea plății de arendă, eliberarea terenului, obligarea demolării.

În motivarea acțiunii s-a invocat că în fapt, la data de 01.12.2018, între Primăria satului Domulgeni, raionul Florești în calitate de arendator și Soroceanu Octavian, în calitate de arendaș, a fost încheiat Contractul nr. 4 de arendă a terenurilor (teren-stație de epurare) cu suprafața de 0,4542 ha. Potrivit punctului 6 din contrat, termenul de arendă a fost stabilit pentru trei ani, începând cu 01.12.2018, până la data de 01.12.2021.

Potrivit punctului 9 din contract, dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se restituie terenul dat în arendă și arendașul continuă exploatarea acestuia, contractul se consideră prelungit cu un an. Totuși, după expirarea acestui termen extins (01.12.2022), pârâtul a continuat să utilizeze terenul și stația de epurare fără a încheia un nou contract și fără a achita plata de arendă stabilită la punctul 14 al contractului în sumă de 1173, 44 lei anual. Astfel, începând cu data de 01.12.2022, utilizarea terenului de către pârât este fără titlu legal.

Mai indică că pârâtul fără acordul arendatorului a conectat apa și energia electrică la stația de epurare. La fel, fără acordul reclamantului și fără a obține autorizație de construcție în condițiile legii, a construi anexe la stația de epurare și a instalat uși metalice. Aceste contracții neautorizate reprezintă o încălcare gravă a normelor legale privind disciplina în construcții și afectează dreptul de proprietate și administrare a reclamantului asupra bunurilor sale.

Comunică că la data de 23.12.2024, Primăria s. Domulgeni a solicitat în scris pârâtului să elibereze terenul și să predea stația de epurare până la data de 23.01.2025. Deși citația a fost recepționată la data de 24.12.2024, pârâtul nu a dat curs solicitării, continuând să ocupe ilegal bunurile respective.

Întemeindu-și acțiunea în baza art. 16, 1288, 1296, 1300, 1307, 1285 din Codul civil. Art. 94 din CPC și Legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, solicită instanței de judecată să dispună: obligarea pârâtului Soroceanu Octavian să elibereze terenul cu suprafața de 0,4542 ha, inclusiv stația de epurare situată în s. *****și să predea aceste bunuri reclamantului; încasarea de

la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 567,19 lei cu titlu de plată de arendă restantă pentru perioada 23.04.2025-16.10.2025; obligarea pârâtului să debranșeze, pe cheltuiala sa, apa și energia electrică de la stația de epurare; obligarea pârâtului să demoleze, pe cheltuiala sa, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile metalice instalate fără acordul reclamantului.

La data de 19.11.2025, în adresa instanței de judecată a parvenit cererea de chemare în judecată modificată înaintată de către reclamant, prin care ultimul solicită instanței de judecată a dispune: obligarea pârâtului Soroceanu Octavian să elibereze terenul cu suprafața de 0,4542 ha, inclusiv stația de epurare situată în s. *****și să predea aceste bunuri reclamantului; încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 678, 01 lei cu titlu de plată de arendă restantă pentru perioada 23.04.2025-20.11.2025; obligarea pârâtului să debranșeze, pe cheltuiala sa, apa și energia electrică de la stația de epurare; obligarea pârâtului să demoleze, pe cheltuiala sa, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile metalice instalate fără acordul reclamantului, susținându-și poziția pe aceleași temeiuri de fapt și de drept menționate anterior în cererea de bază.

Totodată, la data de 19.11.2025, în adresa instanței de judecată a parvenit Referința asupra cererii de chemare în judecată înaintată de către pârâtul Soroceanu Octavian prin care ultimul comunică instanței de judecată că reclamantul solicită eliberarea terenului cu suprafaţa de 0,4542 ha, inclusiv construcția aferentă (fosta stație de epurare), precum şi încasarea sumei de 567.19 lei. suma pretinsă cu titlu de arendă restantă pentru perioada 23 aprilie 2025 - 16 octombrie 2025. In motivarea cererii, reclamantul invocă faptul că termenul contractului de arendă nr. 4 din 01.12.2018 ar fi expirat definitiv la data de 01.12.2021, iar utilizarea ulterioară a terenului s-ar realiza fără titlu legal. În conformitate cu punctul 9 din Contractul nr. 4 de arenda a terenurilor este prevăzut faptul că „ *Dacă termenul arendei expiră, iar Arendatorul nu cere sa i se restituie terenurile dale în arendă şi Arendaşul continuă exploatarea acestora, prezentul contract se consideră prelungit cu un an.* ” Menționează că primul contract de arenda a fost încheiat în anul 2013 pentru suprafața de 0,15 ha, teren situat sub fosta stație de epurare, acesta prelungindu-se anual conform punctului 9 din contract. în anul 2018 contractul a fost modificat prin acordul părţilor, suprafaţa arendată fiind mărită la 0,4542 ha. cu stabilirea unui termen de 3 ani (01.12.2018 - 01.12.2021). La expirarea acestui termen, conform aceleiași clauze contractuale, contractul s-a prelungit automat pentru un an, până la 01.12.2022.

Mai indică că conform punctului 7 din Contractul nr. 4 de arendă a terenurilor, partea contractată care intenţionează să rezilieze contractul are obligaţia de a înştiinţa în scris cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de recoltare. Menționează că nu a primit nici o notificare din partea primarului prin care să fie informat despre intenția de a nu mai prelungi contractul. Singurul act transmis a fost o scrisoare din 23 decembrie 2024, prin care i s-a solicitat doar sa eliberez spațiile din staţia de epurare şi terenul cu suprafaţa de 0,4542 ha, motivând doar ca ar fi expirat contractul de locațiune nr. 4 din 01 decembrie 2018. Menționează expres că nu a încheiat niciodată un contract de locațiune cu Primăria satului Domulgeni, ci un contract de arendă a terenurilor.

Relatează că reclamantul invocă neachitarea sumei anuale prevăzute în contract. Menționează că a achitat aceste sume ulterior, întârzierea fiind cauzată exclusiv de refuzul primarului de a-i prelungi contractul, Iară motive legale, şi de afirmaţia funcționarilor că nu există temei pentru a primi plata în lipsa unui temei juridic, adică contractul prelungit.

Ţine să subliniez incoerenţa şi lipsa de fundament juridic a pretenţiilor reclamantului, contradicţii care se desprind chiar din propriile sale acte procesuale şi anume prin calculele plăţii

de arendă anexate la dosar. Deşi acesta afirmă că raportul contractual ar fi încetat după 01 decembrie 2021, conduita sa procesuală demonstrează contrariul, şi anume, prin modul de formulare a cererilor, reclamantul recunoaşte implicit că raportul de arendă a continuat să producă efecte şi că obligaţiile contractuale sunt în vigoare.

Astfel, în prima acţiune depusă la 22 aprilie 2025, a cuprins solicitarea de încasare a arendei pentru perioadele 2021-2022, 2022-2023 şi 2023-2024, în cuantum anual de 1173, 44 lei, sumă prevăzută expres în contractul de arendă. Este evident că o asemenea pretenţie nu putea fi formulată decât pornind de la premisa că între părţi există un contract valabil, prelungit de drept în fiecare an agricol conform clauzei contractuale. Dacă reclamantul ar li considerat că raportul juridic încetase, nu ar fi putut solicita arenda pentru anii ulteriori şi nici nu ar fi avut temei să se raporteze la cuantumul anual prevăzut în acelaşi contract pe care încearcă acum să îl nege.

Mai mult, în aceeași cerere reclamantul a pretins suma de 462,88 lei pentru perioada 1 decembrie 2024 - 22 aprilie 2025. O asemenea modalitate de calcul nu este prevăzută în contract, întrucât arenda are caracter anual şi fix. Această sumă reflectă o interpretare proprie a reclamantului, care îşi arogă rolul instanţei şi anticipează un rezultat favorabil, stabilind singur perioada şi cuantumul plăţii. Pe parcursul procesului, reclamantul a depus cereri modificate succesiv, adăugând perioade suplimentare (aprilie-august, apoi septembrie), ceea ce demonstrează că tratează contractul ca fiind în vigoare, chiar dacă în declaraţiile sale afirmă contrariul.

În plus, cererea din 22 aprilie 2025 a fost scoasă de pe rol pentru neprezentarea reclamantului în instanţă, cel din urmă a formulat o nouă acţiune la 16 octombrie 2025, solicitând suma de 567,19 lei pentru perioada 23 aprilie - 16 octombrie 2025, iar modalitatea de calcul utilizată nu are nicio legătură cu structura unui an agricol. Alegerea de a calcula doar până la data depunerii cererii, ignorând restul perioadei, demonstrează fie necunoașterea regulilor contractului, fie intenția de a crea o pretinsă datorie în funcţie de propriile interese procesuale. Pe de altă parte, solicitarea reclamantului privind „Obligarea pârâtului să debranşeze, pe cheltuiala sa, apa şi energia electrică de la staţia de epurare”, este o pretenţie total lipsită de obiect, fiind întemeiată pe o neînţelegere a noţiunilor tehnice şi juridice. Reclamantul foloseşte cuvinte al căror sens nu îl cunoaşte şi înaintează instanţei afirmaţii complet eronate, inducând în mod vădit în eroare instanţa de judecată. Termenul de „debranşare” are un înţeles ce se referă exclusiv la operaţiunea de desprindere a unei instalaţii existente, aparţinând unui consumator real, de la reţeaua publică de utilităţi. A debranşa presupune obligatoriu existenţa unui branşament, a unor instalaţii legate efectiv la reţea, a unui contor montat şi a unui contract de furnizare în vigoare, Cu alte cuvinte, se poate debranşa doar ceea ce este racordat, iar în lipsa unui racord nu există nimic ce ar putea fi debranşat. În situaţia de faţă. la imobilul indicat de reclamant nu există nici energie electrică trasă, nici contor, nici apă, niciun fel de racord sau contract de furnizare. Practic, reclamantul cere instanţei debranşarca unor utilităţi inexistente, ceea ce arată fie necunoaşterea celor mai elementare noţiuni, fie intenţia deliberată de a crea o falsă aparenţă în scopul de a manipula cursul procesului. Prin urmare, cererea de „debranşare” formulată de reclamant nu numai că nu are fundament legal, dar este o invenţie, o afirmaţie lipsită de suport faptic sau juridic, prezentată astfel încât, trădează fie rea-credință, fie incapacitatea reclamantului de a înţelege noţiunile pe care însuşi le invocă. Consideră că asemenea formulări, bazate pe neadevăruri, au rolul de a induce în eroare instanţa şi de a crea impresia unui comportament ilicit acolo unde nu există nimic ilegal sau neobişnuit.

Comunică că reclamantul solicită „ obligarea pârâtului să demoleze, pe cheltuiala sa, anexele construite neautorizat la staţia de epurare situată în satul Domulgeni ", această cerere a

reclamantului se contrazice, deoarece realitatea faptică este diferită de realitatea pe care o invocă reclamantul în aceste pretenții. „ Construcţiile neautorizate ” la care acesta face referire au existat încă dinaintea semnării contractului de arendă din anul 2013. Fiind prezente pe terenul transmis în folosință încă de la momentul încheierii raportului contractual. Acest fapt poate fi verificat chiar prin comportamentul reclamantului, care, în calitatea sa de primar şi autoritate locală responsabilă de domeniul public, nu a menționat niciodată în actul de predare-primire vreo neregulă, vreun metraj suplimentar sau vreo construcție neautorizată care ar fi trebuit adusă la cunoștință. Contractul a fost semnat în perioada în care funcția de primar era exercitată de aceeași persoană care astăzi formulează cereri contradictorii. Reclamantul, în mod inexplicabil, în 2013 nu invocă nicio construcție neautorizată. nu solicită vreo intervenție, nu contestă nimic, iar acum, încearcă să îi atribuie o lucrare pe care nu a executat-o. Pe toată durata arendei, nu a construit absolut nicio construcţie nouă şi nu a modificat structura clădirii existente. Singurele intervenții realizate au fost simple lucrări de întreținere, reparații minime şi îmbunătățiri necesare folosirii normale a imobilului, lucrări care nu necesită autorizație de construire potrivit legislației. Nici o anexă nu a fost ridicată după preluarea terenului, niciun element structural nu a fost adăugat sau modificat, iar reclamantul nu deține nicio dovadă în sens contrar, pentru simplul motiv că un asemenea fapt nu a existat. În acest context, acuzația este nu doar neîntemeiată, ci şi nerealistă, constituind o nouă încercare a reclamantului de a crea aparența unor abateri inexistente. Prin această abordare, reclamantul induce deliberat în eroare instanţa, atribuindu-i fapte care nu îi aparţin şi care au existat cu mult înainte de încheierea contractului de arendă. În lipsa, oricărei probe, dar şi în contradicție evidentă cu propriile acte şi propriul comportament de-a lungul anilor, pretenția privind demolarea trebuie respinsă ca fiind complet lipsită de fundament. În strânsă legătură cu cele expuse mai sus, faptele prezentate în acest dosar susțin faptul că reclamantul îşi foloseşte funcţia publică abuziv şi în mod sistematic şi premeditat împotriva sa şi a familiei sale. Conduita acestuia depăşeşte deja limitele unui simplu conflict administrativ — ea reprezintă un abuz de drept, executat prin puterea pe care o deţine şi prin instrumentele administraţiei publice, folosite după bunul plac.

Perceptorul fiscal, Prodan Dima a confirmat personal că reclamantul a semnat şi prelungit toate contractele consătenilor fără ca aceştia să depună vreo cerere de prelungire a contractelor respective, iar asupra sa acesta a aplicat un tratament selectiv, nevrând sa prelungească din principiu Contractul de arendă, iar la întrebarea perceptorului adresată către primar de ce nu vrea să prelungească şi acest contract, primarul a răspuns: ,. aceasta este treaba mea”, iar aceasta este o dovadă a unei răfuieli personale. Mai mult ca atât, perceptorul fiscal a recunoscut că nu a fost prezent nici măcar la întocmirea actului de constatare a construcției neautorizate, ceea ce arată nivelul de încălcare a procedurii administrative pe care reclamantul îl practică pentru a obține înscrisuri „în interesul lui. Comportamentul reclamantului nu este o întâmplare, acesta procedează la lei cu lanului mea de ani de zile, repetat şi intenţionat, iar acest lucru îl poate argumenta prin faptul că soţia reclamantului, pe când deţinea funcţia de director al Gimnaziului Domulgeni, a dispus concedierea ilegală a soţiei sale, fapt confirmat ulterior de instanţele de judecată, care au restabilit-o în funcţie pe soţia sa, aceştia din urmă provocând şi atunci prejudicii materiale directe familiei sale, cât şi i-a expus unei perioade de stres şi le-a general consecințe emoționale. (Acest fapt este dovedit prin hotărârea judecătorească depusă m anexa).

Consideră că, reclamantul dovedește o lipsă dc respect față de instanță și față de lege. Reclamantul pe 22 aprilie 2025 inițiază aceeași acțiune pe care a inițiat-o şi în cazul de față. Tot el a insistat ca ședința să fie fixată mai devreme, dar ulterior tot el însuși este cel care nu se prezintă la şedinţă, determinând scoaterea cererilor de pe rol. Susține că acest, comportament

arată disprețul reclamantului fată de actul de justiție. Mai grav, toate aceste acţiuni lipsite de fundament sunt susţinute din bugetul primăriei, adică din banii comunităţii, nu din buzunarul propriu. Reclamantul transformă primăria într-un instrument al intereselor personale, ceea ce reprezintă un abuz de drept.

Invocă că a folosit mereu terenurile cu bună-credinţă, a muncit, a plătit, a contribuit la bugetul localității şi a ales să rămân în tara pentru a-și întreține familia şi nu a plecat peste hotare. În prezent, Guvernul promovează şi susține producătorii locali, inclusiv activitățile agricole şi de creştere a animalelor, anume pentru dezvoltarea economiei naționale şi pentru păstrarea oamenilor acasă, dar primarul deopotrivă, nu sprijină un cetățean activ, care aduce venituri localității, el preferă să lovească în activitatea sa de zi cu zi de creștere a animalelor de care depinde întreaga familie şi stabilitatea pe care el a creat-o în timp. Are în grijă două studente, achit contracte, iar această activitatea de creștere a animalelor reprezintă singura sa sursă de venit. Reclamantul cunoaște aceste realități, dar alege deliberat să provoace prejudicii.

În drept își întemeiază cererea în baza art. 13 și art. 1292 din Codul Civil, solicitând instanței de judecată respingerea în totalitate a acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată abuzivă și lipsită de probe.

La data de 27.11.2025, în adresa instanței de judecată a parvenit cererea de chemare în judecată modificată nr. 2 înaintată de către reclamant, prin care ultimul solicită instanței de judecată a dispune: obligarea pârâtului Soroceanu Octavian să elibereze terenul cu suprafața de 0,4542 ha, inclusiv stația de epurare situată în s. *****și să predea aceste bunuri reclamantului; încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 700, 78 lei cu titlu de plată de arendă restantă pentru perioada 23.04.2025-28.11.2025; obligarea pârâtului să debranșeze, pe cheltuiala sa, apa și energia electrică de la stația de epurare; obligarea pârâtului să demoleze, pe cheltuiala sa, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile metalice instalate fără acordul reclamantului, susținându-și poziția pe aceleași temeiuri de fapt și de drept menționate anterior în cererea de bază.

Fiind audiat în cadrul ședinței de judecată reclamantul a declarat că: susține cererea pe motivele de fapt și de drept invocate cu menținerea solicitărilor invocate. Asupra referinței înaintate de către pârât comunică că contractul nr. 4 semnat în anul 2018 practic a expirat pe data de 01.12.2022. Consideră că nu mai are efecte juridice și nu mai poate fi prelungit. Prelungirea acestui contractat poate fi făcută de către fostul primar, deoarece el a intrat în funcție în luna noiembrie 2023, practic din 2022-2023, fostul primar a avut termen să prelungească contractul respectiv, însă din momentul în care nu a făcut-o sunt doar problemele lui. Acest contract nu mai are efecte juridice și nu mai poate fi prelungit. În vara anului 2024 s-a întâlnit cu fratele pârâtului, cu care acesta împreună gestionează aceste imobile și el i-a comunicat că contractul este expirat și ar fi bine să fie făcută o licitație și de făcut un contract nou, la ce el i-a răspuns că nu este împotrivă ca ei să își desfășoare în continuare activitatea, doar că trebuie de făcut un contract nou, legal iar ei să achite, deoarece ultimii nu achitau nimic în urma folosirii acestor bunuri imobile inclusiv terenurile. Contractul nr. 4 din 2018 a fost încheiat cu încălcarea tuturor normelor legale, în Extrasul bunurilor imobile este indicat clar că în anul 2016 a fost înregistrat dreptul de proprietate a Primăriei s. Domulgeni asupra acestor bunuri. Terenul este pentru construcții, nicidecum agricol. Astfel urma să fie emis un contract de locațiune și trebuia să fie inclusă plata atât pentru teren cât și pentru clădiri, în contract fiind trecut doar terenul ca arendă ceea ce diminuează prețul, plus pentru clădire nu s-a plătit și nu se plătește nici un bănuț. Pârâtul, l-a fel nu a achitat nimic până la data de 22.05 anul curent. După refuzul lor de a face o licitație

și a încheia un nou contract, le-a făcut o cerere prealabilă ultimii nu s-au conformat iar ca urmare a fost înaintată cerere de chemare în instanța de judecată. Pe data de 22.05 a achitat acea sumă care a fost invocată în cererea de chemare în judecată. Referitor la construcțiile neautorizate, care pârâtul susține că nu le-a construit, reclamantul susține că acesta este o minciună iar pârâtul nu are curajul să recunoască acest lucru. El le-a construit în perioada fostului primar, neautorizat, fără să aibă cel puțin o permisiune pentru a face acest lucru. După cum se vede în fotografiile anexate, clădirea fostei stații de epurare este construită din beton, în perioada sovietică, iar anexele sunt construite din fortani, care nici nu erau în acea perioadă. Referitor la faptul că nu au fost menționate aceste construcții neautorizate în contractul anterior, susține că nu au fost indicate deoarece ele nici nu erau construite, fiind construite ulterior. În fotografia prezentată se vede clar becul care stă deasupra ușii, casa părinților pârâtului fiind în apropiere, ultimul, încălcând normele de racordare, subteran a tras electricitatea și apa spre stația de epurare. A fost la fața locului, a văzut personal robinetele conectate, la fel si în fotografie se vede becul deasupra ușii. Clădirea urmează să treacă înapoi în gestiunea primăriei. Dorește ca bunul să fie întors la starea inițială. În procesul-verbal sunt indicate bunurile care au fost construite neautorizat.

Fiind audiat în cadrul ședinței de judecată pârâtul a comunicat instanței de judecată că: construcția și terenul de care se folosește, se folosește legal. Persoana care anterior a deținut funcția de primar prin anul 2013 i-a permis să țină acolo animale, fără a avea vreun contract. În 2013, primarul i-a făcut un contract pe o perioadă de 1 an, respectiv până în anul 2014. În anul 2018 la chemat fostul primar și i-a spus că i-a modificat contractul nr.4, mărindu-i terenul de care se folosea, a mers și s-a semnat pe contract, fără a fi scrisă vreo cerere. Apă și lumină este trasă de la casa părinților. Pentru lucrările date nu a avut o permisiune oficială de la vreun furnizor, susținând că o trage de la părinții săi. Într-adevăr fratele său i-a spus că a avut o discuție cu primarul, astfel a mers la primărie unde secretara i-a spus că a uitat de ce la chemat și ulterior i-a comunicat că ceva referitor la terenul care îl are în gestiune. Înțelege că bunul aparține primăriei, însă susține că nu îl deține ilegal. Consideră că contractul automat a fost prelungit. Contractul se achită pe an, nu pe lună, însă a achitat și datoria invocată de reclamant. Primarul îl obligă din interes să părăsească terenul, posibil pentru că are un interes, vrea să-l dea altcuiva. Când a fost încheiat primul contract în anul 2013 construcția era deja. Nu este nici o construcție înregistrată. Solicită să îi fie făcut un alt contract, pentru a avea mai departe în gestiunea sa terenul dat, or achitările au fost efectuate la timp. Consideră primarul din principiu nu dorește să îi de-a terenul în gestiune, din motiv că au conflicte personale, aceasta fiind cauza principală pentru care nu dorește să prelungească contractul. Nu înțelege de ce până în anul 2018 contractul a fost prelungit automat, însă în anul 2023, când a mers la primărie să achite, toamna, când a venit noul primar, a dat toți lucrătorii afară, respectiv noii angajați, persoana responsabilă pe terenuri, perceptorul au venit în luna februarie 2024, respectiv nu a avut la cine achita, cine să îi facă un contract. La moment nu are nici o restanță față de reclamant, fiind achitat contractul până la data de 01.12.2025.

La data de 15.12.2025, în adresa instanței de judecată a parvenit cererea de chemare în judecată modificată nr. 3 înaintată de către reclamant, prin care ultimul solicită instanței de judecată a dispune: obligarea pârâtului Soroceanu Octavian să elibereze terenul cu suprafața de 0,4542 ha, inclusiv stația de epurare situată în s. *****și să predea aceste bunuri reclamantului; încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 52, 16 lei cu titlu de plată de arendă restantă pentru perioada 01.12.2025-16.12.2025; obligarea pârâtului să debranșeze, pe cheltuiala sa, apa și energia electrică de la stația de epurare; obligarea pârâtului să demoleze, pe cheltuiala sa, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile

metalice instalate fără acordul reclamantului, susținându-și poziția pe aceleași temeiuri de fapt și de drept menționate anterior în cererea de bază.

La data de 16.02.2026, în adresa instanței de judecată a parvenit cererea de chemare în judecată modificată nr. 4 înaintată de către reclamant, prin care ultimul solicită instanței de judecată a dispune: obligarea pârâtului Soroceanu Octavian să elibereze terenul cu suprafața de 0,4542 ha, inclusiv stația de epurare situată în s. *****și să predea aceste bunuri reclamantului; încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 255 lei cu titlu de plată de arendă restantă pentru perioada 01.12.2025-18.02.2026; obligarea pârâtului să debranșeze, pe cheltuiala sa, apa și energia electrică de la stația de epurare; obligarea pârâtului să demoleze, pe cheltuiala sa, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile metalice instalate fără acordul reclamantului, susținându-și poziția pe aceleași temeiuri de fapt și de drept menționate anterior în cererea de bază.

Aprecierea instanței:

Audiind participanţii la proces, examinînd înscrisurile şi alte probe administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportîndu-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite integral acțiunea, reieşind din următoarele considerente.

Conform art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 121 din Codul de procedură civilă al RM, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă al RM prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Instanța judecătorească, conform art. 130 din Codul de Procedură Civilă al RM, 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.

În conformitate cu art. 239 din Codul de Procedură Civilă al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.

Potrivit art. 240 alin. (1), (3) din Codul de Procedură Civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 9 alin. (2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Art.5 alin.(1) CPC declară că, 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 10 alin. (1) din Codul civil, expres menționează că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu lege, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

La fel, art. 16 alin. (1) lit. e), k) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: impunerea la executarea obligației în natură; alte căi prevăzute de lege.

Potrivit cererii de chemare în judecată reclamantul solicită obligarea pârâtului Sorocean Octavian să elibereze terenul cu numărul cadastral *****, inclusiv stația de epurare situată în s. *****cu predarea acestor bunuri reclamantului.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei instanța de judecată constată că la data de 01.12.2018, între Primăria Domulgeni, în persoana lui Tîltu Vasile, acționând în baza statului de primar, și Sorocean Octavian, a fost încheiat contractul nr. 4 de arendă a terenurilor. Potrivit actului de predare- preluare, Primăria Domulgeni, în persoana lui Tîltu Vasile, a dat în arendă lui Sorocean Octavian, teren cu suprafața de 0,4542.

Potrivit pct. II subpct.6 al contractului sus-nominalizat, termenul de arendă fiind de trei ani, începând cu data de 01.12.2018 și expirând la data de 01.12.2021.

La fel, potrivit subpunctului 9 al aceluiași punct, dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se restituie terenurile date în arendă și arendașul continuă exploatarea acestora, prezentul contractat se consideră prelungit cu un an.

Totodată, subpunctul 7 indică că partea contractată care intenționează să rezilieze contractul de arendă înștiințează în scris cealaltă parte cu cel puțin 3 luni înainte de recoltare.

Potrivit art. 1288 CC prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg 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.

În conformitate cu art. 1291 CC termenul arendei se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an şi mai mare de 30 de ani.

La fel, art. 1292 al aceluiași act normativ prevede că contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor. În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenţionează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului. În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate şi arendaşul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

Totodată, instanța de judecată constată că la data de 23.12.2024, a fost înregistrată somația nr. 361 înaintată către Soroceanu Octavian prin care, partea reclamantă solicită ultimului de a elibera spațiile din stația de epurare și să predea primăriei până la data de 23.01.2025 terenul cu suprafața de 0.4542 ha și stația de epurare din satul Domulgeni, iar în caz de neîndeplinire a prezentei solicitări parte reclamantă își asumă dreptul de a se adresa în instanța de judecată.

Potrivit copiei avizului de recepție nr. DS8010664214AS, somația a fost recepționată de către pârâtul Soroceanu Octavian la data de 24.12.2024.

La fel, din referința înaintată de către pârât, ultimul nu neagă faptul exploatării în continuare a bunului dat în arendă, considerând că „*între părţi există un contract valabil, prelungit de drept*

în fiecare an agricol conform clauzei contractuale” comunicând că *„a folosit mereu terenurile cu bună-credinţă, a muncit, a plătit, a contribuit la bugetul localităţii şi a ales să rămân în tara pentru a-şi întreţine familia şi nu a plecat peste hotare”,* acest fapt fiind susținut de către pârât și în momentul audierii ultimului în cadrul ședinței de judecată.

Argumentele pârâtului, prin care ultimul comunică instanței de judecată că „*nu a primit nici o notificare din partea primarului prin care să fie informat despre intenția de a nu prelungi contractul* ”, instanța de judecată îl consideră irelevant întrucât la materialele cauzei este anexată copia somației nr. 361 din 23.12.2024, care a fost recepționată de către pârât fapt confirmat prin copia avizului de recepție a citației nr. DS8010664214AS. (f.d.9-10)

La fel, prin cererea de chemare în judecată reclamantul solicită ca pârâtul Soroceanu Octavian să debranșeze din contul său sursa de apă și energia electrică de la stația de epurare, să demoleze, din contul său, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile metalice instalate fără acordul proprietarului.

Din materialul probator, instanța de judecată constată că stația de epurare a fost conectată la sursa de apă și energia electrică. La fel, acest fapt a fost confirmat și de către pârât în cadrul ședinței de judecată în care ultimul a declarat că „ *apă şi lumină este trasă de la casa părinţilor. Pentru lucrările date nu a avut o permisiune oficială de la vreun furnizor, susținând că o trage de la părinții săi”.*

Totodată, reieșind din materialele cauzei instanța de judecată constată că la stația de epurare situată în s. *****au fost construite anexe neautorizat, fiind instalate uși metalice fără acordul proprietarului, fapt confirmat atât prin planșa fotografică anexată la materialele cauzei cât și prin actul de constatare a construcțiilor neautorizate din 02.04.2025 (f.d.5).

În conformitate cu art. 1307 Cod Civil, restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-primire, întocmit conform art.1290. La expirarea termenului arendei, arendaşul este obligat să restituie arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ţinîndu-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.

La fel potrivit art. 1285 alin. (3) Cod Civil la cererea locatorului, construcţiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.

Cu trimitere la solicitările reclamantului, instanța de judecată constată că potrivit cererii de chemare în judecată modificată nr. 4 (f.d.72), reclamantul solicită încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 255 lei cu titlu de plată de arendă restantă pentru perioada 01.12.2025-18.02.2026.

La acest aspect instanța de judecată indică că potrivit art. 1296 alin. (3) Cod Civil, arendaşul este obligat: să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit;

La fel, art. 1300 Cod Civil, prevede că plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unităţi băneşti, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părţile contractante, şi se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă.

În speță să constat că în perioada 01.12.2025-18.02.2026, pârâtul a continuat să folosească bunurile arendate, fapt care generează încasarea din contul său a sumei de 255 lei cu titlu de plată de arendă, fiind calculată conforma anexei cererii de chemare în judecată modificată nr. 4 denumită ca „Calculul plății de arendă” (f.d.75).

În contextul pretențiilor înaintate de reclamant privind încasarea cheltuielilor de judecată instanța reține că potrivit punctului 1.18 din anexa nr. 2 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, se scutesc de taxa de stat şi de taxa de timbru consiliile raionale şi primăriile.

În conformitate cu art. 94 CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Reieşind din cele expuse instanța va admite solicitarea reclamantului și va dispune încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului taxa de stat pe marginea pretenției în mărime de 250 (două sute cincizeci)lei și taxa de timbru în suma de 200 (două sute) lei de achitarea căreia a fost scutit reclamantul în baza legii sus menționate.

Luând în considerație cele expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria s. Domulgeni către Soroceanu Octavian, cu privire la încasarea plății de arendă, eliberarea terenului, obligarea demolării.

În conformitate cu prevederile art. 5, 82-84, 94, 118, 121-122, 130, 239, 240, Cod de procedură civilă, art. 9-10, 16, 1285, 1288, 1290-1292, 1296, 1300, 1307, Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. Domulgeni către Soroceanu Octavian, cu privire la încasarea plății de arendă, eliberarea terenului, obligarea demolării, se admite integral.

Se obligă Soroceanu Octavian, domiciliat în s. *****, IDNP *****, să elibereze terenul cu numărul cadastral *****, inclusiv stația de epurare situată în s. *****cu predarea acestor bunuri reclamantului.

Se obligă Soroceanu Octavian, domiciliat în s. *****, IDNP *****, să debranșeze, din contul său, sursa de apa și energia electrică de la stația de epurare.

Se obligă Soroceanu Octavian, domiciliat în s. *****, IDNP *****, să demoleze, din contul său, anexele construite neautorizat la stația de epurare situată în s. *****și să înlăture ușile metalice instalate fără acordul proprietarului.

Se încasează din contul lui Soroceanu Octavian, domiciliat în s. *****, IDNP ***** în beneficiului Primăriei s. *****, cod fiscal ***** suma de 255 (două sute cincizeci și cinci) lei cu titlul de plată de arendă restantă pentru perioada 01.12.2025- 18.02.2026.

Se încasează de la Soroceanu Octavian, domiciliat în s. *****, IDNP *****, în beneficiul statului (beneficiar: Ministerul Finanțelor, Codul IBAN: MD94TRGAAA14222001000000, Codul fiscal: 1006601000037) taxa de stat de a cărei plată reclamantul a fost scutit de drept la depunerea cererii, în mărime de 250 (două sute cincizeci, 00) lei.

Se încasează de la Soroceanu Octavian, domiciliat în s. *****, IDNP *****, în bugetul Judecătoriei Soroca, (cont IBAN: MD09TRPAAA142310A01199AA, cod fiscal: 1007601000241) taxa de timbru de a cărei plată reclamantul este scutit, în mărime de 200 (două sute, 00) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Soroca sediul Florești.

Președintele ședinței
Judecătorul Rosiţa Rusu-Parii