**Dosarul nr.2-156/2019**
**18-2-817-19022019**

# H O T Ă R Î R E
## În numele Legii

13 iunie 2023 or. Căușeni

Judecătoria Căuşeni, sediul central
În componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Costiuc Ana
Grefiere Ana Ciobanu, Iulia Railean, Sabina Groza, Laura Frunză
Cu participarea
Reprezentantului reclamantei, avocatul Ion Cîşlari
Reprezentantului pîrîtului, avocatul Alexandru Caşu
A examinat în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria satului Tocuz r. Căușeni, către Țurcan Sergiu cu privire la încasarea plății arendei datorate, instanța

**A C O N S T A T A T:**

**Argumentele participanților la proces:**

1. La data de 14.02.2019 primăria Tocuz a depus o cerere de chemare în judecată contra Țurcan Sergiu, privind încasarea plății arendei datorate.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 01.04.2003 a încheiat un contract de arendă cu Țurcan Sergiu, conform căruia ultimul a primit în arendă moara de măcinat făina și porumb cu suprafața de *****cu nr. cadastral ***** pe un termen de 25 ani.
3. Concretizează reclamantul că, conform contractului de arendă nominalizat, pîrîtul s-a obligat să achite plata anuală de arendă în sumă de 6 592 lei, care urma a fi achitată trimestrial în cote egale pînă la data de 20 a primei luni a trimestrului curent.
4. Menționează reclamantul că pîrîtul nu a achitat plata convenită.
5. Suplimentar, indică reclamantul că a fost efectuată o inspecție financiară, a datelor contabile ce țin de primăria Tocuz și Țurcan Sergiu, astfel, fiind stabilită datorie la plata arendei.
6. În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, reclamantul a expediat în adresa pîrîtului a preîntîmpinare, care a rămas fără răspuns.
7. Ulterior, reprezentantul reclamantului a depus în adresa instanței o cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, în conținutul căreia se

menționează că își concretizează pretenția, majorînd cuantumul sumei solicitate, anume, 135 153,45 lei (f.d.40-41).

8. La data de 12.11.2021, pîrîtul Țurcan Sergiu, a depus în adresa instanței referință, în conținutul căreia pîrîtul a menționat că el s-a dresat de mai multe ori la primărie, cu rugămintea de a rezilia contractul de arendă, pe motiv că moara nu lucra, însă, primăria a ignorat toate solicitările. În concluzie solicitînd respingerea acțiunii ca fiind tardivă și neîntemeiată (f.d.61).
9. Reprezentantul primăriei Tocuz, primarul Țurcan Alexandru a explicat că activează în calitate de primar din anul 2016, a examinat toate cererile, stabilind că sînt mai multe cereri care se referă la moară. În 2016 a fost reziliat contractul. A fost o inspecție, fiind stabilită o datorie. Moara a activat vreo 2 – 3 ani și d-nul achita regulat, apoi a mai apărut o moară și s-a oprit lucru.
10. În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului – avocatul Cîșlari Ion a comunicat că ei sînt pe aceeași poziție, solicitînd admiterea cererii concretizate.
11. Reprezentantul pîrîtului, avocatul Cașu Alexandru, în cadrul ședinței de judecată a declarat că ei solicită respingerea acțiunii înaintată de către primăria Tocuz.

**Aprecierea instanței:**

12. Ascultînd poziția participanților la proces și studiind materialele dosarului, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată întemeiată și necesar de a fi admisă integral, din următoarele considerente.
13. Potrivit dispoziţiilor art. 118 alin.(1) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel*.
14. Articolul 130 alin.(1) CPC statuează *că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*.
15. În temeiul art. 240 alin.(1) CPC, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii*.
16. Potrivit art.776 Cod Civil, *Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii*.

17. Conform art.1288 alin.(3) Cod Civil, *Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel*.
18. În conformitate cu prevederile art.1251 Cod Civil, *Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*
19. Conform art.1264 alin.(1) lit.a) – d) Cod Civil, locatarul este obligat: *să folosească bunul potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze și să asigure integritatea bunului; c) să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului; d) să efectueze reparația curentă a bunului*.
20. În cadrul cercetării judecătorești s-a constatat cu certitudine că, la data de 01.04.2003 a fost întocmit contractul de arendă nr.1, între primăria Tocuz, în calitate de arendator și Țurcan Sergiu, în calitate de arendaș (f.d.5).
21. Obiectul contractului nominalizat îl constituie moara de măcinat făină și porumb, cu suprafața totală de 188 $m^2$, termenul de arendă fiind stabilit – 25 ani (01.04.2003 – 01.04.2028).
22. Instanța reiterează prevederile art.1251 Cod Civil, *Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie*.
23. Conform art.1252 Cod Civil, *Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris*.
24. Respectiv, faptul întocmirii contractului nominalizat, în formă scrisă, în speță este demonstrat cu certitudine, fiind anexată la materialele pricinii o copie de pe acesta.
25. Instanța reține că în conținutul contractului de arendă nr.1, sînt stipulate drepturile și obligațiunile ambelor părți, fiind aduse la cunoștința fiecăruia, fapt confirmat prin aplicarea semnăturilor.
26. Potrivit celor declarate în cadrul ședinței de judecată, de către reprezentantul primăriei Tocuz, odată, cu investirea în funcție de primar, Țurcan Alexandru, a început a analiza situația lucrurilor, îndeosebi, ceea ce privește moara.
27. Atît reprezentantului primăriei Tocuz a confirmat existența, cît și pîrîtul a anexat la referința depusă, mai multe cereri, în conținutul cărora Țurcan Sergiu solicită primăriei Tocuz și consiliului local, rezilierea contractului de arendă a morii, din motiv că nu este de lucru și nu sînt resurse pentru a achita arenda (f.d.63-67).

28. Instanța consideră necesar de remarcat faptul că prima cerere a fost înaintată la data de 19.12.2008, după care cea de a doua a fost depusă la data de 23.11.2011, ulterioarele fiind cu intervalul de 1 – 2 ani.
29. La data de 02.10.2015 a fost întocmit actul de inspectare tematică, la primăria Tocuz, pe aspectele abordate în solicitarea primarului, Alexandru Țurcanu (f.d.9-24).
30. În conținutul actului nominalizat se face analiza, inclusiv, și la contractul de arendă din 01.04.2003 între primăria Tocuz și Țurcan Sergiu. În urma examinării detaliate a situației create, a fost indicată și suma cu care a fost prejudiciat bugetul local.
31. De asemenea, este relavant la caz și faptul că, potrivit celor stabilite în actul de inspectare financiară, la data de 11.12.2014 a fost emisă decizia nr.10/11 a consiliului sătesc, cu privire la scutirea plății de arendă, s-a decis de a scuti de plata de la arenda morii de măcinat făină pentru anul 2015, pe Țurcan Sergiu.
32. Potrivit înscrisurilor din dosar se atestă faptul că la data de 01.02.2019 a fost eliberat certificatul din registrul bunurilor imobile, prin care se confirmă că bunul imobil care a fost dat în arendă pîrîtului, este în proprietatea satului Tocuz r-nul Căușeni, data înregistrării fiind 14.10.2002 (f.d.8).
33. La data de 25.08.2016 a fost întocmit acordul de reziliere a contractului nr.1 din 01.04.2003, în legătură cu imposibilitatea executării în continuare a obligațiunilor contractuale, de către Țurcan Sergiu, părțile au convenit rezilierea contractului. Acordul părților este manifestat prin aplicarea semnăturilor (f.d.6).
34. Tot la aceeași dată, 25.08.2016 a fost încheiat și actul de predare – primire, în conținutul căruia, părțile au consemnat toate detaliile relevante cazului (f.d.7).
35. La referința depusă, pîrîtul a anexat adeverința nr.1486 eliberată la data de 18.09.2017, de către primăria s.Tocuz, în conținutul căreia se confirmă faptul că moara de măcinat făină, din anul 2006, nu a activat (f.d.68).
36. Conform prevederilor art. 992 alin.(1) – (2) Cod Civil, *Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice; Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic*.
37. Potrivit art.309 alin.(3) Cod Civil, *Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi*.
38. În cele din urmă, a fost reziliat contractul de arendă, astfel, fiind încetate relațiile între arendator - primăria Tocuz și arendaș – Țurcan Sergiu, însă, obligațiile contractuale care erau în vigoare pînă la rezilierea contractului, nu au fost executate.
39. Prin urmare, la data de 16.07.2018, primăria Tocuz a expediat în adresa pîrîtului o preîntîmpinare, în conținutul căreia fiind indicat că, Țurcan Sergiu a

acumulat o datorie la bugetul local al satului Tocuz, anume plata pentru arenda morii de măcinat făină (f.d.26).

40. Preîntîmpinarea nominalizată a fost adusă la cunoștința persoanei vizate – Țurcan Sergiu, contra semnătură (f.d.27).
41. La data de 28.01.2019 primăria Tocuz a întocmit certificatul de datorii nr.158, în conținutul căruia au enunțat cuantumul datoriei cetățeanului Țurcan Sergiu, față de bugetul local (f.d.25).
42. În așa mod, instanța reține că, nu au fost prezentate careva probe în vederea susținerii poziției pîrîtului Țurcan Sergiu, acest comportament manifestă nedorința de a-și executa obligațiunile contractului de locațiune semnat.
43. Faptul că moara de măcinat a activat o perioadă scurtă de după întocmirea contractului de arendă, nu poate fi incrinat reclamantului.
44. Pe cale de consecință, instanța constată că, pîrîtul Țurcan Sergiu nu a achitat plata arendei datorate, de aceea, pretențiile reclamantului sunt întemeiate de drept și de fapt, iar cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă cu încasarea din contul pîrîtului, în beneficiul reclamantului, a datoriei în suma solicitată.
45. În conformitate cu prevederile în conformitate cu prevederile art.238-241 CPC, instanţa de judecată,

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria satului Tocuz, r. Căușeni către Țurcan Sergiu cu privire la încasarea plății arendei datorate.

Se încasează de la Țurcan Sergiu în beneficul Primăriei satului Tocuz, r. Căușeni datoria pentru arenda moarei de măcinat în valoare totală de 135.153,45 MDL.

Se încasează din contul lui Țurcan Sergiu în beneficul staului taxa de stat pentru care este scutit reclamantul în valoare de 4054,60 MDL.

Se explică participanţilor la proces că, sunt în drept în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, să solicite întocmirea hotărîrii integrale, indicînd în cerere expres acest lucru.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 de zile de la data pronunţării, prin intermediul Judecătoriei Căuşeni.

**Preşedintele şedinţei,**
**judecătorul** **Ana COSTIUC**