Dosarul nr. 2-463/2025
2-25072273-21-2-22052025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 05 noiembrie 2025
Hotărârea integrală întocmită la 09 ianuarie 2026

05 noiembrie 2025 or. Cimișlia

Judecătoria Cimișlia
Instanța de judecată în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Oxana Gîscă
grefier Daniela Roșca

în sediul instanței, în şedinţă publică, în procedură contencioasă, a examinat cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Sadaclia împotriva lui Iavorschi Vladimir cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t :

**Argumentele participanţilor la proces:**

La 22 mai 2025, Primăria satului Sadaclia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Iavorschi Vladimir cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, a indicat că la 15 iulie 2019 între Primăria Sadaclia și Iavorschi Vladimir au fost încheiate contractele de arendă a pământului nr. 879 și nr. 886.

În rezultatul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria Sadaclia de către Inspectoratul control financiar de stat, conform prescripției nr. 25-05/01-1473 din 19 septembrie 2024, au fost depistate abateri de la actele normative în vigoare și anume că pârâtul în urma recalcurilor efectuate (ajustarea tarifului, restanțe la achitare), are o datorie față de bugetul local în sumă de 9075,93 de lei, pentru arendarea terenurilor agricole.

A menționat că, în scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiului, la 29 noiembrie 2024 a înaintat pârâtului înștiințare, prin care a solicitat achitarea

datoriei, însă încercările de soluționarea amiabilă a litigiului nu s-au soldat cu succes.

La 17 iunie 2025, Iavorschi Vladimir a depus referință pe marginea prezentei cauze, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată și compensarea cheltuielilor de judecată sub formă de asistență juridică la întocmirea referinței (f.d. 35-39). În motivarea referinței, pârâtul și-a exprimat dezacordul cu acțiunea, menționând că, reclamantul nejustificat solicită încasarea plăților pretinse, or, la caz nu a fost încheiat un acord adițional la contractele enunțate, prin care părțile ar fi acceptat modificarea prevederilor contractelor de bază. Totodată, reclamantul nu a solicitat avizul arendașului pe marginea modificărilor contractelor de arendă, nu a prezentat propuneri de modificare a contractelor și respectiv între cele două părți nu există alte relații contractuale referitor la terenurile în cauză decât cele conținute în contractele de arendă nr. 879 și nr. 886. A relatat că, în perioada 2019-2024 pârâtul a achitat integral plata pentru arenda terenurilor, precum și taxele și impozitele conform prevederilor contractuale semnate. La data înaintării înștiințării, contractele de arendă nr. 879 și nr. 886 erau expirate. Consideră că, o eventuală hotărâre de admitere a acțiune ar încălca principiul securității raporturilor juridice, or, statul nu poate modifica în mod arbitrar prevederile unui contract încheiat anterior cu un cetățean, fără consimțământul acestuia, întrucât încalcă dreptul la protecția proprietății și a principiului securității juridice.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Tarlev Pavel, a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele indicate în cererea de chemare în judecată.

În ședința de judecată, pârâtul Iavorschi Vladimir nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, reiterând argumentele indicate în referință, cu încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 2000 lei.

**Aprecierea instanței:**

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, instanța de judecată conchide că, acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească 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.

Conform art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

Instanța de judecată statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

Din materialele cauzei rezultă că, la 15 iulie 2019, între Primăria Sadaclia, în calitate de Arendator și Iavorschi Valdimir, în calitate de Arendaș a fost încheiate contractele de arendă a pământului nr. 879 și nr. 886 (f.d. 6-9).

Fiind arendat terenul agricol cu suprafața de 10,10 ha pentru perioada 15.07.2019-15.07.2024.

Prețul anual de arendă stabilit de părți fiind de 3245,98 de lei.

Potrivit prescripției emise de către Inspectoratul control financiar de stat nr. 25-05/01-1473 din 19 septembrie 2024 cu privire la lichidarea iregularităților constatate în rezultatul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria satului Sadaclia, a fost constat prejudiciu admis de la gestionarea neconformă a patrimoniului public în sumă totală de 358,4 mii lei. (f.d. 19-23).

Astfel, în temeiul prescripției, la 29 noiembrie 2024, reclamantul a înaintat pârâtului înștiințare, prin care a solicitat achitarea datoriei, în sumă de 9075,93 de lei (f.d. 24).

Conform cu art. 776 din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de arendă), obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform art. 308 și art. 309 alin. (3) din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de arendă), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile. Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.

În conformitate cu art. 992 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de arendă), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit prevederilor art. 993 alin. (2) din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de arendă), părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

Conform art. 1308 din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de arendă), terenurile agricole proprietate a statului sau a unității administrativteritoriale se dau în arendă de către Guvern ori entitatea în gestiunea căreia se află sau, după caz, de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației. Arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică dacă legea nu prevede un alt mod

Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă. În caz de nerespectare a acestor cerințe minime, se consideră că plata de arendă este egală cu cerința minimă stabilită de lege.

Conform art. 996 din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de arendă), contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.

La acest capitol, instanța de judecată statuează prevederile Capitolului „VI” pct. 11 din contractele de arendă nr. 879 și și nr. 886 încheiat de părți, potrivit cărora, la modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante semnează acorduri adiționale, înregistrate în modul stabilit, care sunt parte integrantă a contractului de bază, după cum urmează.

Raportând dispozițiile legale enunțate supra la circumstanțele cauzei deduse judecării, instanța de judecată stabilește că, atât legea cât și prevederile contractelor semnate de către părți prevede semnarea unui acord adițional prin care părțile acceptă modificarea prevederilor contractului de bază. Respectiv, în afară de prescripția menționată mai sus, emisă de către Inspectoratul Control Financiar de

Stat la 19 septembrie 2024, reclamantul nu a prezentat instanței de judecată nici o probă din care ar rezulta faptul că plata pentru arenda terenului agricol transmis a fost majorată și că pârâtul a acceptat (a contrasemnat vreun acord adițional al contractului de arendă) și urmează să achite diferența acesteia în baza Legii sau că pârâtul ar avea restanțe la plata acestuia stabilită prin contractul de arendă enunțat supra.

Referitor argumentul reclamantului privind încasarea datoriei ținând cont de modificarea legii privind majorarea cuantumului plății pentru arenda terenurilor agricole (modificări care au intervenit după încheierea contractelor de arendă enunțate), instanța de judecată conchide că, potrivit legislației citate supra, prevederile contractuale pot fi modificate prin acordul părților, totodată, potrivit prevederilor contractelor semnate de părți, arendatorul, la caz Primăria satului Sadaclia are dreptul să inițieze modificarea sau rezilierea prezentului contract doar în condițiile legii sau ale contractului.

Drept urmare, instanța de judecată reține că, la caz, arendatorul, Primăria satului Sadaclia nu a inițiat procedura de modificare a contractelor de arendă nr. 879 și nr.886 din 15 iulie 2019, or, la materialele cauzei nu se atestă un asemenea act, fapt confirmat în ședința de judecată de ambele părți în litigiu.

Reieșind din circumstanțele cauzei și probele prezentate de părți, instanța de judecată conchide că, acțiunea reclamantului cu privire la încasarea din contul pârâtului a sumei (pe care o apreciază ca restanță la plata pentru arenda terenului) de 9075,93 de lei este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. Or, în susținerea pretențiilor înaintate, reclamantul nu a prezentat careva probe ce ar demonstra temeinicia acțiunii în sensul admiterii acesteia.

Distinct de cele menționate supra, instanța de judecată evidențiază prevederile art. 7 alin. (1) din Codul civil, care stipulează că, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

La acest capitol, instanța de judecată reține că, legea care ar fi modificat chiria (sau arenda) după încheierea contractului nu poate fi aplicată retroactiv dacă nu este prevăzut expres în lege, pentru a afecta contractele în curs. La caz, principiul neretroactivităţii legii civile (art. 7) protejează arendașul de modificări legislative care ar impun obligaţii noi neprevăzute la momentul încheierii contractului.

În concluzie, instanța de judecată reține că, la caz este aplicabil principiul securității raporturilor juridice, drept argument că, Primăria satului Sadaclia nu are temei juridic să impună majorarea de preţ fără încheierea unui acord adițional cu arendașul, deoarece ar încălca nu doar dispoziţiile concrete ale contractului şi ale

Codului civil, ci și principiile fundamentale ale dreptului civil (buna-credinţă, libertatea contractuală, stabilitatea raporturilor juridice etc.).

Or, din punct de vedere la jurisprudenței CEDO, contractele de arendă a nr. 879 și nr.886 din 15 iulie 2019, care stipulează un preț fix cu privire la arendă, ar putea fi considerat un „possession" în sensul Articolului 1 din Protocolul 1, deoarece este un drept legal stabilit, executoriu.

Prin urmare, Primăria satului Sadaclia prin impunerea (fără semnarea unui acord adițional cu arendașul) schimbării prin majorare a prețului stabilit anterior prin contractul de arendă, aceasta ar putea constitui o ingerință în dreptul de proprietate sau în drepturile contractuale protejate de Convenție.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată instanța de judecată menționează că art. 82 din Codul de procedură civilă prevede compunerea cheltuielilor de judecată ce se formează din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

La caz, reprezentantul reclamantului a menționat că nu pretenția din acțiune privind încasarea cheltuielilor de judecată nu o susține.

În conformitate cu art. 94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 96 alin. (1), ($1^1$) din Codul de procedură civilă, onstanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Instanța de judecată reține că, pârâtul a solicitat încasarea cheltuielilor de judecare sub formă de asistență juridică în sumă de 2000 de lei, suportate în legătură cu întocmirea referinței de către avocat.

Din materialele cauzei rezultă că, pârâtul a beneficiat de serviciile avocatului Vladislav Berezovschi pentru întocmirea referinței asupra cererii de chemare în judecată înaintată de către Primăria satului Sadaclia, prezentând bonul de plată din 16 iunie 2025 în sumă de 2000 lei (f.d. 35).

Conform pct. 15-17 din Recomandarea privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică, aprobată prin decizia Consiliului Uniunii avocaților nr.2 din 30 martie 2012, pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale,cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

În astfel de circumstanțe, avînd în vedere că reclamantul a pierdut procesul, instanța de judecată consideră întemeiată solicitarea pârâtului, motiv din care va admite pretenția privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică și va dispune încasarea de la Primăria satului Sadaclia, în beneficiul lui Iavorschi Vladimir, cheltuielile de asistență juridică suportate în prezentul proces în sumă de 2000 lei, care în opinia instanței au fost reale, necesare şi rezonabile.

Din considerentele menționate, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge acțiunea depusă de Primăria satului Sadaclia împotriva lui Iavorschi Vladimir, cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată și de a încasa de la Primăria satului Sadaclia, în beneficiul lui Iavorschi Vladimir, cheltuielile de asistență juridică suportate în prezentul proces în sumă de 2000 lei.

În conformitate cu art. art. 94 alin. (1), 96, 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge acțiunea depusă de Primăria satului Sadaclia împotriva lui Iavorschi Vladimir cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată – ca neîntemeiată.

Se încasează de la Primăria satului Sadaclia, INDO *****, cu sediul juridic în r-nul *****, s. ***** în beneficiul lui Iavorschi Vladimir, născut la *****,

IDNP *****, domiciliat în r-nul *****, s. *****, str. *****, cheltuielile de asistență juridică suportate în prezentul proces în sumă de 2000 (două mii) lei.

Participanții la proces au dreptul de a solicita hotărârea integrală în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii. Termenul de 30 zile este un termen de decădere.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Sud , în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Cimișlia.

Președintele ședinței,
judecător Oxana Gîscă