dosarul nr. 3CA-135/2025 /2-25159349-38-3-13112025-1/

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 februarie 2026
mun. Orhei

Judecătoria Orhei, sediul Central
Instanța în componența:
Președintele ședinței, judecătorul - Alina BALAN
Grefier - Olga GOLOVATÎI

Examinând în ședință de judecată publică, în limba de stat, acțiunea în contencios administrativ promovată de Tihon Andrei împotriva Consiliului local Mateuți rl Rezina cu privire la anularea pct. 8 din Decizia nr. ***** ,,Cu privire la examinarea cererii,, și obligarea Consiliului local Mateuți rl Rezina să recalculeze plata de arendă în corespundere cu terenurile prelucrate.

A c o n s t a t a t:

1. La 13 noiembrie 2025, reclamantul Tihon Andrei a intentat acțiune în contencios administrativ către Consiliului local Mateuți rl Rezina cu privire la anularea pct. 8 din Decizia nr.***** ,,Cu privire la examinarea cererii,, și obligarea Consiliului local Mateuți rl Rezina să recalculeze plata de arendă în corespundere cu terenurile prelucrate./f.d.3/

2. În motivarea acțiunii, reclamantul Tihon Andrei indică că între el și Primăria sat.Mateuți, r-nul Rezina au fost încheiate contractul nr.1 din 01.08.2023, contractul nr.4 din 02.09.2022, contractul nr.3 din 01.09.2023 și contractul nr.4 din 01.09.2023.

3. Indică că, pînă în prezent nu a avut posibilitatea prelucrării efective a terenurilor, conform contractelor încheiate, din care cauză a fost înaintată cererea către Consiliul sătesc, privind reevaluarea suprafețelor contractate.

4. Mai indică reclamantul că, în cadrul ședinței din 19.06.2025, Consiliul local Mateuți a decis asupra formării bunurilor imobile prin Decizia nr.08/01 din 19.06.2025 ,,Cu privire la formarea bunului imobil teren, prin separare din

terenul cu nr.Cadastral *****Decizia nr.08/02 din 19.06.2025 ,,Cu privire la formarea bunului imobil teren, prin separare din terenul cu nr.Cadastral *****și Decizia nr.08/03 din 19.06.2025 ,,Cu privire la formarea bunului imobil teren, prin separare din terenul cu nr.Cadastral *****

5. Deci, reiterează la caz că suprafețele care pot fi efectiv prelucrate, au fost semnificativ reduse prin separare, pe motiv că sunt împărăginate și nu sunt posibil de prelucrat. Prin urmare către Consiliul local Mateuți, a fost înaintată cererea de recalculare a plăților de arendă, pentru loturile sus-indicate. Indică că, prin Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.l2/06 din 22.09.2025, s-a respins solicitarea de a recalcula plățile de arendă, pentru suprafețele neprelucrate pentru anii 2023-2025.

6. Consideră că, prin pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.*****, în privința sa fost emis un act administrativ defavorabil.

7. La data de 3 decembrie 2025, reclamantul Tihon Andrei, a depus cerere de concretizare, potrivit căreia reclamantul indică că prin Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.*****, s-a admis/respins solicitarea de a recalcula plățile de arendă, pentru suprafețele neprelucrate pentru anii 2023-2025. Prin cererea din 28.11.2025, s-a solicitat concretizarea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.*****, deoarece era invocat ,,admis/respins''./f.d.12-13/

8. Notează că, prin răspunsul din 02.12.2025, s-a concretizat „respins", fără a fi motivată această decizie. Prin urmare, reclamantul solicită admiterea cererii de chemare în contencios administrativ și anularea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.***** cu dispunerea recalculării plății arendei terenurilor.

Poziția părții pârâte,

9.Pârâtul, Consiliul local Mateuți r-nul Rezina, prin referința depusă la data de 05.01.2026, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. */f.d.23-24/*

10. Prin referința depusă, partea pârâtă invocă că Primăria Mateuți dispune de terenuri cu destinație agricolă, pentru a le administra eficient a decis să delimiteze aceste terenuri, să le atribuie nr. cadastrale și să elaboreze planuri cadastrale. Terenurile respective au fost într-o stare avansată de împărăginire, astfel, încât nu a fost posibil de stabilit hotarele terenului cu mod de folosință pentru obținerea producției agricole și mod de folosință degradate. Din aceste motive s-au delimitat masive întregi și s-au expus la licitație publică de arendă. În rezultatul licitațiilor, reclamantul Tihon Andrei a fost desemnat câștigător la 3 loturi, fiind semnate 3 contracte de arendă după cum urmează: Contractul Nr.l

din 01.08.2023 de arendă a terenului agricol nr. cadastral *****, cu suprafața inițială - 25,739 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - Teren pentru obținerea producției agricole, domeniul – privat; Contractul Nr.3 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol, nr. cadastral *****cu suprafața inițială - 8,6852 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - 1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul – privat; Contractul Nr.4 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol, nr. cadastral *****, cu suprafața inițială - 11,102 ha, destinația - *l-Terenuri cu destinație agricolă,* mod de folosință - *1.1 pentru obținerea producției agricole,* domeniul – *privat,* toate amplasate pe în extravilanul satului Mateuți.

11. Indică partea pârâtă că, la solicitarea reclamantului de recalculare a plății de arendă cu excluderea plății pentru suprafețele care nu au fost posibil de prelucrat și de obținut producție agricolă, pentru perioada de valabilitate a contractelor până la momentul înregistrării modificărilor în RBI (anii- 2023-2025) declară că, examinând cadrul legal și normativ, ce reglementează domeniul de activitate și competență a Consiliilor Locale, nu s-a constatat un temei legal, care atribuie competență Consiliului local Mateuți asupra diminuării plății anuale de arendă. Acest fapt a determinat Consiliul local Mateuți să respingă solicitarea reclamantului. Decizia respectivă se motivează prin faptul că asemenea acțiuni nu țin de competența Consiliului local.

12. Suplimentar comunică că, la data de 14.10.2025, Primăria Mateuți a adresat cerere prealabilă arendașului Tihon Andrei și a solicitat achitarea plăților restante, iar la data de 02.12.2025, am înregistrat cerere de chemare în judecată privind încasarea plății anuale pentru arenda terenurilor proprietate publică a UAT Mateuți vizate în speța dată.

13. Își întemeiază poziția conform prevederilor baza art. 82, 207, 211-216 Cod administrativ, art.1296 alin.(3) lit.c), art.1300 alin.(1) ale Codului Civil al RM, art.33 lit. e), n) ale Legii nr.397/2003 privind finanțele publice locale.

14. Solicită partea pârâtă, respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Tihon Andrei și menținerea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.***** ca fiind legală, temeinică și valabilă.

15. În ședința de judecată reclamantul Tihon Andrei, a susținut cererea de chemare în judecată pe temeiurile de drept și de fapt invocate în cererea de chemare în judecată.

16. Pârâtul, reprezentantul Consiliului local Mateuți raionul Rezina –dna primar Ursachi Angela, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii formulate de reclamant ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței,

Audiind participanții la proces, studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată ca fiind admisibilă și întemeiată, urmând a fi admisă integral, din următoarele considerente:

17. *În conformitate cu art. 10 Cod administrativ*, Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.(2)Decizia autorității publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual.

18. *În conformitate cu art.11 din Codul Administrativ* (1) Actele administrative individuale pot fi:a) *acte defavorabile* – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

19. *În conformitate cu art.20 din Codul Administrativ***.** Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

20. *Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ*, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica

încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

21. *Sub acest aspect, se reține că, în speță, obiect al acțiunii, constituie anularea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.***** și obligarea recalculării plății arendei terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****.*

22. În continuare, instanța reține că anterior adresării cu acțiune în instanța de judecată, reclamantul Tihon Andrei a formulat o cerere prealabilă față de Consiliul sătesc Mateuți r-nul Rezina, la 22.09.2025, prin care s-a solicitat concretizarea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.12/6 din 22.09.2025, deoarece era invocat ,,admis/respins'' și cu obligarea recalculării plății de arendă*./f.d.15/*

23.În conformitate cu art.206 alin.(1) Cod Administrativ, O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: lit. b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

24.În conformitate cu art.208 Cod Administrativ, (1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. (3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în *obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.*

25. *În conformitate cu art.163 Cod Administrativ*, Procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

26.*În conformitate cu art.196 Codul Administrativ,*(1)Acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

27. Astfel, ținând cont de normele invocate supra, instanța consideră cererea de chemare în judecată depusă în termen cu respectarea competenței teritoriale și jurisdicționale, astfel fiind admisibilă.

Analiza fondului acțiunii în contencios administrativ:

28.În conformitate cu art.53 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act

administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei.

29. În conformitate cu art.93 Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

30.În acord cu art.195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169– 171.

31. În concordanță cu art.218 Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepții: a) examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în ședință publică, iar în cazuri de excepție stabilite de lege – în ședință închisă. Participanții la proces se citează; în citație se comunică locul, data și ora ședinței. Dacă participanții la proces convin de comun acord, examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanța de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în
faza de pregătire pentru examinarea în fond a acțiunii în contencios administrativ, numai dacă participanții la proces justifică și probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanță; c) participanții la proces care s-au prezentat cel puțin o dată în ședința de judecată pe parcursul examinării acțiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acțiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citației pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

32. În acord cu art. 219 Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor

necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces. Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.

33.În sensul art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art.122 Cod de procedură civilă 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.

34. Conform art.21 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

35. În consonanță cu art.22 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

36. Conform art.225 alin.(1), (2) Cod administrativ, (1) Instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. (2)Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

37. Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea

preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33).

38. *Or,* potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene pentru Drepturile Omului, motivarea unei hotărâri trebuie să menționeze în mod clar și neechivoc raționamentul Tribunalului, astfel încât să dea posibilitatea persoanelor interesate să ia cunoștință de temeiurile deciziei luate, iar Curții, să își exercite controlul jurisdicțional (a se vedea printre altele Hotărârea din 14 mai 1998, Consiliul/de Nil și Impens, punctele 32 și 33, și Hotărârea General Química și alții/Comisia, punctul 59).

39. În speță, instanța atestă că , potrivit cererii de chemare în judecată concretizată, obiectul litigiului constituie anularea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.***** și obligarea recalculării plății arendei terenurilor prelucrate stabilite în Decizia nr.12/6 din 22.09.2025 și anume terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****. /f.d.3,12/

40. În acest sens, instanța observă că reclamantul Tihon Andrei s-a adresat cu cerere către Consiliul local Mateuți prin care a solicitat modificarea suprafețelor de teren agricol, arendate, conform Contractelor de arendă nr.1 din 01.08.2023 și respectiv Contractele cu nr. 3 și 4 din 01.09.2023 explicând că, necătând la efortul depus și sursele financiare investite, o parte din terenurile arendate, dat fiind faptului că mai mult de 20 de ani n-au fost prelucrate, s-au părăginit atât de tare cu arbuști și mărăcini, încât este imposibil de prelucrat, solicitând modificarea contractului nr.1 din 01.08.2023 și respectiv Contractele cu nr. 3 și 4 din 01.09.2023, prin excluderea suprafețelor care s-a dovedit a fi imposibil de prelucrat, corespunzător după cum au fost supuse separării și înregistrate în RB1, prin acorduri adiționale la fiecare contract cu recalcularea plății de arendă cu excluderea plății pentru suprafețele care, nu au fost posibil de prelucrat și de obținut producție agricolă. /f.d.15/

41. Ulterior, prin Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.*****, s-a decis: **1**.Se ia act despre cererea cet. Tihon Andrei**.2**.Se acceptă modificarea Contractului nr.1 din 01.08.2023 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața inițială - 25,739 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - Livadă, domeniul - privat, amplasat în extravilanul

satului Mateuți, prin micșorarea suprafeței de teren arendat cu 11, 0089 ha. Prin Acord adițional, Contractului nr.1 din 01.08.2023 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****, va avea suprafața de 14,7301 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință – 1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul - privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți. Contractului nr.1 din 01.08.2023 de arendă a terenului agricol nu-și va extinde efectele juridice asupra terenului cu nr.cadastral ***** ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință —1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul-privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți, separat din terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața inițială- 25,739 ha și va fi supus rezoluțiunii prin Acord adițional. **3.**Se acceptă modificarea Contractului nr.3 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața inițială — 8,6852 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - 1.1 pentru obținerea
producției agricole, domeniul - privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți, prin micșorarea suprafeței de teren arendat cu 6,9204 ha și modificarea nr. cadastral. Prin Acord adițional, Contractului nr.3 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****va aveam, cadastral 6727102316 și suprafața de 1,7648 ha, destinația -1- Terenuri cu destinație agricolă, moc de folosință -1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul -privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți. Contractului nr.3 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol nu-și va extinde efectele juridice asupra terenului cu nr. cadastral *****suprafața de 6,9204 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință -1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul-privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți, rămas în urma separării terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața inițială - 8,6852 ha și va fi supus rezoluțiunii prin Acord adițional.**4.**Se acceptă modificarea Contractului nr.4 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața inițială - 11,102 ha, destinația - J-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință -1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul - privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți, prin micșorarea suprafeței de teren arendat cu 0,8259 ha. Prin Acord adițional, Contractului nr.4 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****, va avea suprafața de 10,2761 ha, destinația -I-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - 1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul - privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți. Contractului nr.4 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol nu-și va extinde efectele juridice asupra terenului cu nr. cadastral *****ha, destinația - l-

Terenuri cu destinație agricolă, mod. de folosință -1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul - privat, amplasat în extravilanul satului Mateuți, format prin separare din terenul agricol cu nr.cadastral *****, cu suprafața inițială -11,102 ha și va fi supus rezoluțiunii prin Acord adițional. **5.**Se împuternicește primara, Ursachi Angela, să întocmească/semneze Acordurile respective, cu înregistrarea modificărilor corespunzătoare în RBI. **6.**IP„CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE" - Serviciul Cadastral Teritorial Rezina va înregistra modificările efectuate. **7.**După înregistrarea modificărilor la IP „CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE" - Serviciul Cadastral Teritorial Rezina, dna. Donica Ludmila, specialist în domeniul reglementării regimului funciar și cadastru al Primăriei sat. Mateuți, va efectua înscrierile necesare în Registrul cadastral al Primăriei.**8.**Se acceptă/respinge solicitarea de recalculare a plății de arendă cu excluderea plății pentru suprafețele care, nu au fost posibil de prelucrat și de obținut producție agricolă, pentru perioada de valabilitate a contractelor până Ia momentul înregistrării modificărilor în RBI (anii-2023-2025).

42. Astfel, instanța reține că prin pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.*****, s-a decis: Se acceptă/respinge solicitarea de recalculare a plății de arendă cu excluderea plății pentru suprafețele care nu au fost posibil de prelucrat și de obținut producție agricolă, pentru perioada de valabilitate a contractelor până la momentul înregistrării modificărilor în RBI (anii- 2023-2025).

43. Potrivit răspunsului nr.244 din 02.12.2025 Consiliului sătesc Mateuți r-nul Rezina, s-a comunicat că în procesul de redactare a Deciziei nr.12/06 din data de 22.09.2025, a fost comisă o eroare tehnică. Ulterior, în procesul de plasare a Deciziilor în Registrul de Stat al Actelor Locale, eroarea a fost înlăturată, și a fost redat următorul conținut: Punctul nr.8,, Se respinge solicitarea de recalculare a plății de arendă cu excluderea plății pentru suprafețele care, nu au fost posibil de prelucrat și de obținut producție agricolă, pentru perioada de valabilitate a contractelor până la momentul înregistrării modificărilor în RBI (anii 2023-2025). Pentru a verifica și vizualiza actele emise, puteți accesa Registrul de Stat al Actelor Locale.*/f.d.14/*

44. În continuare, instanța de judecată observă că reclamantul Tihon Andrei nefiind de acord cu decizia menționată, la data de 22.09.2025, s-a adresat cu cerere prealabilă către autoritatea publică locală prin care a solicitat anularea pct.8 din Decizia Consiliului sătesc Mateuți nr.***** și obligarea recalculării plății de arendă a terenurilor.

45. Ulterior, reclamantul Tihon Andrei, s-a adresat cu acțiune în judecată către Consiliul sătesc Mateuți r-nul Rezina prin care a solicitat anularea pct.8 din Decizia nr.***** „Cu privire la examinarea cererii'' și obligarea Consiliului local Mateuți rl Rezina să recalculeze plata de arendă în corespundere cu terenurile prelucrate.

46. Așadar, potrivit Extraselor din Registrul bunurilor Imobile, reclamantul Tihon Andrei, este arendaș al terenurilor în baza Contractul Nr.l din 01.08.2023 de arendă a terenului agricol nr. cadastral *****, cu suprafața inițială - 25,739 ha, destinația - Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - Teren pentru obținerea producției agricole, domeniul – privat; Contractul Nr.3 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol, nr. cadastral *****cu suprafața inițială - 8,6852 ha, destinația - l-Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință – 1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul – privat; Contractul Nr.4 din 01.09.2023 de arendă a terenului agricol, nr. cadastral *****, cu suprafața inițială - 11,102 ha, destinația - Terenuri cu destinație agricolă, mod de folosință - 1.1 pentru obținerea producției agricole, domeniul – privat, toate amplasate pe în extravilanul satului Mateuți.

47. În conformitate cu prevederile art.35 din Codul funciar, (1) Terenurile cu destinație agricolă proprietate publică se transmit în arendă prin licitație publică de către titularii dreptului de administrare, desemnați de Guvern sau de autoritățile administrației publice locale, în modul stabilit de Codul civil.

48. În conformitate cu articolul 1289 Cod Civil (1) Contractul de arendă se încheie în formă scrisă.(2) Dacă părţile nu convin altfel, dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire.(3) Contractul de arendă trebuie să prevadă date privind: a) obiectul contractului; b) termenul arendei; c) componenţa, forma şi cuantumul plăţii pentru arendă; d) condiţiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului şi a tehnicii agricole. (4) La cererea uneia dintre părţi, la contractul de arendă a terenurilor agricole se anexează copia planului cadastral al acestor terenuri. (5) În cazul în care se dă în arendă o parte dintr-un teren divizibil sau dintr-o construcţie capitală, la actul de predare-primire se anexează copia planului cadastral al terenului sau al construcţiei, cu marcarea părţii ce se dă în arendă.

49. În conformitate cu articolul 1290 Cod Civil, (1) La începutul şi la încetarea arendei, părţile contractante sînt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat. (2) Actul de

predare-primire a terenului agricol arendat va conţine date privind: a) numărul cadastral al terenului; b) suprafaţa; c) bonitatea; d) modul de folosinţă; *e) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.);* f) viciile materiale şi juridice; g) alte date, la cererea părţilor.

50. Conform prevederilor articolul 1296 din Codul Civil(1) Arendatorul este obligat: a) să predea bunurile agricole date în arendă în termenele şi în condiţiile stipulate în contract; b) să acţioneze într-o manieră care să nu împiedice folosinţa normală a bunurilor date în arendă; c) să plătească arendaşului, în cazul rezoluţiunii arendei înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care, deşi încă neseparate, vor putea fi separate înainte de sfîrşitul anului agricol în condiţiile unei gospodăriri normale; d) să predea arendaşului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încheierii contractului de arendă; e) să execute alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract. (2) La încheierea contractului de arendă, arendatorul este obligat să informeze arendaşul despre drepturile terţilor asupra bunurilor date în arendă. Nerespectarea acestei prevederi acordă arendaşului dreptul la reducerea mărimii plăţii pentru arendă sau la rezoluţiunea arendei, precum şi la despăgubiri, cu excepţia cazului cînd arendaşul cunoştea sau, în mod rezonabil, trebuia să cunoască existenţa dreptului terţilor.

51. Potrivit articolului 1300 din Codul Civil (1) 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. (2) Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producţiei. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de către părţi, în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă. (3) Termenele şi locul efectuării plăţii în natură pentru arenda terenurilor agricole, precum şi calitatea produselor se stabilesc de către părţi în contract, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii acestora. (4) Producţia agricolă eliberată de către arendaş în contul plăţii pentru arenda terenurilor agricole se estimează la preţuri ce nu le depăşesc pe cele în vigoare pe piaţa locală la această producţie la momentul eliberării ei, în cazul în care contractul nu prevede altfel.

52. În conformitate cu art.1302 Cod Civil, Reducerea arendei, *Dacă mai mult de jumătate din fructele obţinute prin arendare pier din cauza unui eveniment în afara controlului arendaşului, acesta este în drept să reducă*

proporţional plata arendei pentru perioada respectivă. Dreptul la reducere subzistă doar pînă la separarea fructelor.

53. Prin urmare, este cert că legiuitorul oferă dreptul arendașului să solicite reducerea proporțională a plății arendei dacă mai mult de jumătate din fructele (producția) obținute pier din cauza unui eveniment fortuit sau de forță majoră, care nu îi poate fi imputat arendașului.

54. În speță, instanța menționează că arendașul nici nu a reușit să cultiveze terenurile arendate din cauza stării terenurilor transmise de către autoritatea publică locală.

55. Acest fapt fiind confirmat însuși de autoritatea publică locală prin decizia nr.*****.

56. Totodată instanța de judecată observă că, deși autoritatea publică locală constată că terenul cu nr. Cadastral *****, , categoria de destinație - agricol, modul t folosință — teren pentru obținerea producției agricole; terenul cu nr. Cadastral *****S=6,9204 ha, , categoria de destinație -*agricol,* modul c folosință - teren pentru obținerea producției agricole ; teren cu nr. Cadastral ***** ha, categoria de destinație -agricol, modul de folosință - teren pentru obținerea producției agricole, ***sunt părăginite și imposibil de prelucrat,*** *Consiliul local Mateuți nu* justifică în mod clar motivele pentru care a refuzat recalcularea plăților de arendă. Or, lipsa unei motivări suficiente constituie un viciu de legalitate al actului administrativ.

57. De asemenea, instanța de judecată constată că, deși, autoritatea publică a modificat indirect condițiile de exploatare a terenurilor, a menținut integral obligațiile financiare ale reclamantului. Or, măsura adoptată în condițiile menționate nu respectă principiul proporționalității.

58. Suplimentar, instanța de judecată ține să precizeze că dreptul de folosință asupra terenurilor arendate și interesul economic derivat din contractele de arendă intră în sfera protecției bunurilor patrimoniale iar menținerea obligației integrale de plată pentru suprafețe neutilizabile constituie o ingerință disproporționată în drepturile patrimoniale ale reclamantului.

59. În această conjunctură, având ca reper prevederile legale citate supra**,** instanța consideră justificată cererea reclamantului Tihon Andrei cu privire la recalcularea plății de arendă pentru suprafețele neprelucrate pentru anii 2023-2025.

60. Totodată, se va concluziona referitor la întrunirea cumulativă a celor două condiții necesare pronunțării unei hotărâri judecătorești, în temeiul art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, privind obligarea Consiliul sătesc Mateuți r-

nul Rezina să recalculeze reclamantului Tihon Andrei plata pentru arenda terenurilor prelucrate stabilite în Decizia nr.*****.

61. În conformitate cu art. 218, 224, 225 Cod administrativ, art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

H o t ă r ă ş t e

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Tihon Andrei împotriva Consiliului local Mateuți cu privire la anularea pct.8 din Decizia nr.***** ,,Cu privire la examinarea cererii,, și obligarea Consiliului local Mateuți rl Rezina să recalculeze plata de arendă în corespundere cu terenurile prelucrate.- *se admite.*

Se anulează pct. 8 din Decizia nr. *****,, Cu privire la examinarea cererii''

Se obligă Consiliul local Mateuți rl Rezina să recalculeze plata pentru arenda terenurilor prelucrate stabilite în Decizia nr.***** și anume teren cu nr.cadastral ***** ha, teren cu nr. cadastral ***** ha, teren nr. cadastral ***** cu S=10,2761ha.

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 Orhei, sediul Central.

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Orhei sediul Central.

Președintele ședinței, judecător
Alina BALAN

Copia corespunde originalului