Dosarul nr. 2-669/25
Număr atribuit prin PIGD 2-25116054-21-2-14082025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul Hotărârii pronunţat public la data de 21 ianuarie 2026
Hotărârea integrală întocmită la 20 martie 2026

Judecătoria Cimişlia
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Sofia Ghidirim
grefier Anastasia Oboroceanu

în lipsa părţilor, procedură de citare legală respectată

a examinat în şedinţă judiciară publică cauza civilă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s.Iordanovca r-l Cimişlia către Rusu Ruslan cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întîrziere, încasarea cheltuielilor de judecarea cauzei

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 13 august 2025, Primăria satului Iordanovca, raionul Basarabeasca, a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului Ruslan Rusu, solicitând încasarea sumei de 36 135,06 lei cu titlu de datorie aferentă plăţii de arendă pentru terenuri agricole proprietate publică, utilizate în suprafaţă de 15,35 ha, precum şi a sumei de 5 149,98 lei cu titlu de dobândă de întârziere pentru perioada 07 decembrie 2023 – 07 iulie 2025. Totodată, reclamanta a solicitat aplicarea măsurii de asigurare a acţiunii prin instituirea sechestrului asupra bunurilor mobile şi imobile ale pârâtului, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, reprezentantul reclamantei a indicat, că la data de ***** a fost încheiat Contractul de arendă nr. ***** între Primăria satului Iordanovca şi Ruslan Rusu, administrator al SRL „RV-AGROSERV”, prin care acestuia i-au fost transmise în arendă terenuri agricole proprietate publică în suprafaţă de 8,15 ha, contra unei plăţi anuale stabilite la 621,05 lei.

Mai indică, că la daat de 14 noiembrie 2023, în urma măsurărilor efectuate de inginerul cadastral şi reprezentanţi ai autorităţii publice locale, a fost întocmit un act de constatare prin care s-a stabilit că pârâtul utilizează

efectiv o suprafaţă de 15,35 ha, rezultând o diferenţă de 7,20 ha faţă de suprafaţa contractuală.

Menţionează, că la data de 22 noiembrie 2023, pârâtul a semnat un angajament prin care a confirmat luarea la cunoştinţă cu actul de inventariere a terenurilor publice şi cu actul de identificare a diferenţelor în suprafeţele arendate, ambele întocmite la 14 noiembrie 2023. A fost de acord cu rezultatele indicate în acte şi şi-a asumat angajamentul de a achita plata de arendă oentru terenurile prelucrate în surplus pe perioada anilor 2020-2023.

Mai menţionează, că în urma unei inspectări financiare efectuate la Primăria satului Iordanovca de către Inspecţia Financiară, la data de 23 noiembrie 2023 a fost întocmit un raport prin care s-au constatat nereguli privind gestionarea contractelor de arendă şi încasarea plăţilor aferente terenurilor proprietate publică, inclusiv existenţa restanţelor la plata arendei. Ulterior, la 29 noiembrie 2023, a fost emisă o prescripţie privind lichidarea iregularităţilor constatate, în rezultatul inspectării financiare complexe efectuate la Primăria satului Iordanovca r-l.Basarabeasca.

Totodată, la data de 21 decembrie 2023 Consiliul Sătesc Iordanovca a emis Decizia nr. ¾ prin care a decis: *”(...) Se obligă primarul sat. Iordanovca, dna Scobioală Viorica să întocmească planul de măsuri privind înlăturarea încălcărilor şi neajunsurilor depistate în cadrul inspectări financiare a primăriei sat. Iordanovca. (...)"*

La fel, la data de 18 aprilie 2024 Consiliul sătesc Iordanovca a emis Decizia nr. 4/3 prin care a decis: *"Se execute planul de măsuri anexate la Decizia ¾ din 21 decembrie 2023 după cum urmează: Agenţii economici trebuie să achite restantele, în mărime de 100%, până la data de 01 iulie 2024, conform Prescripţiei nr. 25-17-4038 din 29 noiembrie 2023 si anexelor la Raportul inspectării financiare. (...)"*

Reprezentantul reclamantei a mai invocat, că începând cu 01 ianuarie 2022, cuantumul anual al plăţii de arendă a fost majorat de la 621 lei la 1 130,21 lei, ia r conform informaţiei privind folosinţa terenurilor publice, pârâtul ar fi acumulat o datorie în sumă de 36 135,06 lei, pentru perioada 01.01.2020-20.11.2023.

Menţionează, că reprezentanţii Primăriei au expediat notificări şi somaţii în vederea achitării benevole a restanţei, însă pîrîtul a refuzat achitarea datoriei, invocînd că nu a fost informat despre modificarea preţului la arendă.

Consideră, că în baza raportului de revizie al Inspecţiei Financiare din 23.11.2023, la data de 23 iunie 2025 datoria totală a pârâtului constituia 41 285,04 lei, compusă din 36 135,06 lei – datorie şi 5 149,98 lei – dobândă de întârziere.

În şedinţa de judecată pârâtul Ruslan Rusu, fiind legal citat, nu s-a prezentat şi nu a comunicat instanţei motivele neprezentării sale.

Reprezentantul reclamantei Primăria s.Iordanovca r-l.Basarabeasca, fiind legal citat, în şedinţa de judecată nu s-a prezentat.

Constatând că părţile au fost legal citate şi că nu există impedimente procedurale pentru examinarea cauzei, instanţa a dispus continuarea cercetării fondului cauzei în lipsa părţilor.

Aprecierea instanţei:

Analizând argumentele invocate de reclamantă, probele administrate în cauză şi dispoziţiile legale incidente, instanţa constată că acţiunea este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă integral.

În corespundere cu art. 6 § 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării cauzei, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării cauzei, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicaţiile părţilor şi intervenienţilor, depoziţiile martorilor, concluziile expertului, consultaţiile şi explicaţiile specialistului, să ia cunoştinţă de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanţelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în şedinţă de judecată.

Potrivit art.239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată, iar instanţa îşi fundamentează soluţia exclusiv pe circumstanţele constatate nemijlocit şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.

Conform art.117 şi art.118 Cod de procedură civilă, probele sunt elemente de fapt dobândite în modul prevăzut de lege, iar sarcina dovedirii circumstanţelor invocate revine părţii care formulează pretenţii. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, 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.

Într-o acţiune în pretenţii, reclamantul trebuie să dovedească cumulativ: existenţa raportului juridic, conţinutul obligaţiei, întinderea acesteia şi caracterul exigibil al creanţei.

Din cererea de chemare în jduecată se reţine, că ” la data de ***** a fost încheiat Contractul de arendă nr. ***** între Primăria satului Iordanovca şi Ruslan Rusu, administrator al SRL „RV-AGROSERV”, prin care acestuia i-au fost transmise în arendă terenuri agricole proprietate publică în suprafaţă de 8,15 ha, contra unei plăţi anuale stabilite la 621,05 lei”.

Cu privire la existenţa raportului obligaţional, partea reclamanta şi-a întemeiat pretenţiile în baza contractului de arendă nr. ***** din *****. În sensul dat, este de menţionat, că nici la cererea de chemare în judecată şi nici în şedinţa de jduecată, contractul litigios nu a fost prezentat instanţei.

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

Potrivit art.1289 alin.(3) Cod civil, identificarea bunului arendat şi cuantumul arendei constituie elemente esenţiale ale contractului. Neadministrarea acestui înscris face imposibilă stabilirea caracterului cert, lichid şi exigibil al creanţei. În lipsa contractului, instanţa nu poate verifica: obiectul arendei, suprafaţa exact transmisă, cuantumul arendei, termenele şi modalitatea de plată, eventualele clauze de ajustare, durata raportului juridic.

De asemenea, art.1290 Cod civil impune întocmirea actului de predare-primire, care constituie proba principală privind obiectul şi condiţiile arendei. Acest act nu a fost prezentat.

Instanţa de judecată, ţinînd cont de prevederile art.1289 alin.(3) Cod civil, menţionează, că identificarea bunului arendat și cuantumul arendei constituie elemente esenţiale ale contractului. Neadministrarea acestui înscris face imposibilă stabilirea caracterului cert, lichid şi exigibil al creanţei. De asemenea, art.1290 Cod civil impune întocmirea actului de predare-primire, care constituie proba principală privind obiectul şi condiţiile arendei. Acest act nu a fost prezentat. În aceste condiţii, instanţa nu poate stabili cu certitudine nici suprafaţa transmisă în posesie pârâtului.

În aceste condiţii, instanţa nu poate stabili cu certitudine nici suprafaţa transmisă în posesie pârâtului. Mai mult ca atît, nu este posibilă stabilirea nici a pîrîtul/copîrîtului corespunzător în speţă.

Astfel, referitor la pretinsa suprafaţă suplimentară, partea reclamantă invocă existenţa unei diferenţe de suprafaţă constatate printr-un act din 14 noiembrie 2023 (f.d.12-13).

În acest sens, instanţa de judecată constată, că partea reclamantă nu a prezentat nici o probă opozabilă pârâtului, care să confirme utilizarea suplimentară a terenului, or, potrivit art. 1289 alin. (5) Cod civil 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. Actele administrative de constatare nu pot constitui, prin ele însele, temei al naşterii unei obligaţii civile patrimoniale. Or, obligaţiile civile se nasc potrivit art. 776 Cod civil din contract sau din alte fapte juridice recunoscute de lege. O constatare administrativă unilaterală nu echivalează cu un izvor de obligaţie.

Cu privire la majorarea arendei, instanţa de judecată, reţine că pretenţiile reclamantului se bazează exclusiv pe modificările legislative intervenite prin Legea nr. 220/2021, care într-adevăr a modificat preţul normativ de bază al terenurilor agricole.

Totodată, contractele încheiate între părţi sunt valabile, încheiate cu respectarea prevederilor legale şi produc efecte până la expirarea termenului, conform Codului civil şi Legii arendei în agricultură nr. 198-XV/2003, cu modificările de rigoare, valabile la data înregistrării contractelor de arendă.

Potrivit art.12 alin.(1) al acestei legi, clauzele contractului de arendă a bunurilor agricole se modifică cu acordul comun al părţilor contractante ori prin hotărârea instanţei judecătoreşti.

În lipsa unui acord adiţional semnat, instanţa nu poate constata modificarea validă a obligaţiei de plată. Mai mult, în cauza de faţă nu a fost prezentată nici o propunere formală de modificare a contractelor, nici solicitare a avizului arendaşului în termenul legal (de 30 zile), ceea ce contravine obligaţiilor prevăzute de lege.

Astfel, potrivit art. 7 alin. (2) Cod civil, care reglementează aplicarea în timp a legii civile, nu permite modificarea automată a efectelor unui contract în derulare, ci doar indică faptul că legea nouă se aplică situaţiilor juridice viitoare, cu respectarea dispoziţiilor contractuale în vigoare.

În conformitate cu art. 776 din Codul civil, 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 şi art. 309 alin. (3) din Codul civil, 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, 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, părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

Conform art. 1308 din Codul civil, terenurile agricole proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale se dau în arendă de către Guvern ori entitatea în gestiunea căreia se află sau, după caz, de către autorităţile administraţiei publice locale, în limitele competenţei şi în condiţiile legislaţiei.

Arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică dacă legea nu prevede un alt mod.

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

Conform art. 996 din Codul civil, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor, dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, reclamantul nu a dovedit că a iniţiat procedura legală de ajustare a cuantumului arendei, în condiţiile contractuale (Capitolul VI pct. 11) şi legale.

Instanţa mai reţine, că potrivit art. 774 şi 776 Cod civil, obligaţiile contractuale trebuie executate cu bună credinţă, în modul şi în termenul convenit de părţi. În lipsa unei modificări valabile, instanţa nu poate impune pârâtului o obligaţie financiară suplimentară.

Reclamantul nu a administrat probe care să confirme că pârâtul ar fi săvârşit o încălcare a obligaţiilor contractuale ori că ar fi suferit un prejudiciu cert, imputabil unei neexecutări culpabile din partea acestuia.

Principiul securităţii raporturilor juridice (contractuale), prin prisma jurisprudenţei CEDO a statuat în repetate rânduri că respectarea contractelor şi stabilitatea raporturilor juridice sunt parte a dreptului la un proces echitabil (art. 6 CEDO) şi a dreptului de proprietate (art. 1 Protocolul nr. 1). Intervenţia autorităţilor (în speţă, a Primăriei) într-un contract valabil, fără consimţământul celeilalte părţi, poate constitui o imixtiune nejustificată în exercitarea dreptului de proprietate. Cauze relevante, Stretch c. Regatului Unit (2003) – CEDO a reţinut că statul nu poate modifica în mod arbitrar prevederile unui contract încheiat anterior cu un cetăţean, fără consimţământul acestuia, întrucât încalcă dreptul la protecţia proprietăţii şi

principiul securităţii juridice. Broniowski c. Poloniei (2004) – Curtea a subliniat că autorităţile statului trebuie să acţioneze în mod previzibil şi coerent în relaţiile contractuale, iar modificarea unilaterală a obligaţiilor este contrară aşteptărilor legitime ale părţilor. Intervenţia statului şi echilibrul just, în art. 1 Protocolul nr. 1 la CEDO, se spune că orice ingerinţă în dreptul de proprietate trebuie: să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop legitim de interes public, şi să păstreze un just echilibru între interesele generale şi cele individuale.

În jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului s-a statuat că autorităţile nu pot modifica în mod unilateral termenii unui contract în scopul obţinerii unor avantaje financiare fără a păstra un just echilibru între interesele părţilor (cauza *Beyeler c. Italiei*, 2000). De asemenea, Curtea a reţinut că, în lipsa unor circumstanţe excepţionale, intervenţia statului asupra raporturilor contractuale, în detrimentul celeilalte părţi, constituie o ingerinţă disproporţionată în dreptul de proprietate (cauza *Sud Parisienne de Construction c. Franţei*, 2007).

În raport cu circumstanţele cauzei, instanţa reţine, că partea pîrîtă deţine un drept contractual valabil şi nemodificat. Primăria, în calitate de autoritate publică, a încercat să impună unilateral modificarea valorii contractului, fără consimţământul cocontractantului şi fără încheierea unui act adiţional, invocând o normă legală cu caracter general. Totuşi, în cauză nu s-a demonstrat existenţa unui interes public clar, legitim şi proporţional care să justifice o asemenea intervenţie în raportul contractual.

Prin urmare, instanţa reţine că interpretarea şi aplicarea normelor incidente trebuie realizate în concordanţă cu jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului. Drepturile contractuale constituie „bunuri” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţie, iar autorităţile publice nu pot modifica în mod unilateral obligaţiile asumate printr-un contract valabil. În lipsa unui interes public legitim şi proporţional, intervenţia Primăriei reprezintă o ingerinţă nejustificată în echilibrul contractual şi apare ca fiind contrară standardelor desprinse din practica CEDO.

Prin urmare reclamanta nu a probat: existenţa unei clauze de ajustare automată, încheierea unui act adiţional, comunicarea şi acceptarea noilor tarife, aplicabilitatea retroactivă a majorării. Simpla modificare a preţului normativ nu produce automat efecte juridice asupra unui contract, în lipsa unui temei contractual sau legal expres. Majorarea unilaterală nu poate genera obligaţii în sarcina pârâtului.

Este de menţionat şi faptul că, înafară de prescripţia (f.d.15-16), emise de către Inspecţiei Financiară nr. ***** din 23.11.2023, partea reclamantă nu a prezentat instanţei de judecată nici-o probă din care ar reieşi faptul că plata pentru arenda terenului transmis a fost diminuată şi că pîrîtul urmează să

achite diferenţa acesteia în baza Legii. Iar prescripţia sus menţionată nu indică calculul restanţei la care se referă reclamantul concret în privinţa pîrîtului.

Cu privire la angajamentul din 22 noiembrie 2023, instanţa constată că înscrisul invocat drept angajament: nu determină cuantumul exact al obligaţiei, nu stabileşte un mod clar de calcul, nu întruneşte condiţiile unei recunoaşteri clare şi determinate de datorie. Pentru a produce efecte juridice, recunoaşterea trebuie să fie neechivocă şi determinată sub aspectul cuantumului.

Cu privire la caracterul creanţei, pentru admiterea unei acţiuni în pretenţii, creanţa trebuie să fie: certă – existenţa obligaţiei să fie dovedită, lichidă – cuantumul să fie determinat sau determinabil obiectiv, exigibilă – termenul de executare să fi intervenit. În cauză: existenţa obligaţiei nu este probată prin înscrisuri esenţiale, cuantumul rezultă dintr-un calcul unilateral, scadenţa nu este stabilită în baza unor clauze verificate de instanţă. Prin urmare, creanţa nu întruneşte condiţiile cumulative necesare pentru valorificare judiciară.

Dobânda este accesorie obligaţiei principale (art. 874 Cod civil). Potrivit art. 943, alin. 1 Cod civil dobânda de întârziere sau, după caz penalitatea se calculează numai asupra sumei de bază a obligaţiei pecuniare. În absenţa unei obligaţii principale certe şi exigibile, dobânda nu poate fi acordată. Suplimentar, nu a fost prezentat un calcul detaliat şi verificabil al dobânzii solicitate.

În concluzia instanţei de judecată, reclamanta nu a dovedit existenţa şi conţinutul raportului juridic invocat, nici temeiul răspunderii pârâtului. Pretenţiile privind majorarea arendei şi dobânda sunt lipsite de suport probator şi legal.

Conform art. 94 alin. (1) Cod 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.

Astfel, deoarece acţiunea urmează a fi respinsă integral, cheltuielile de judecată urmează a fi lăsate pe seama reclamantului.

În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s.Iordanovca r-l Basarabeasca către Rusu Ruslan cu privire la încasarea

datoriei, a dobânzii de întîrziere, încasarea cheltuielilor de judecarea cauzei, ca fiind neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei, /semnat/
judecătorul Sofia GHIDIRIM

Preşedintele interimar
al Judecătoriei Cimişlia Andrei Brînza

Notă: Hotărîrea motivată este redactată şi semnată de Preşedintele interimar al Judecătoriei Cimişlia, Brînza Andrei, din motiv că în temeiul Hotărârii Consiliului Superior al Magistraturii nr. 48/3 din 03 februarie 2026, judecătorul Ghidirim Sofia a fost eliberată din funcţia de judecător de la Judecătoria Cimişlia.