Dosarul nr. 2-3218/2022; Cererea nr. 2-22143448-51-2-30092022-1

Dispozitivul a fost pronunțat public la data de 23 iunie 2025;

Cererea de apel a fost depusă de către avocatul Tatiana Roibu, în interesele Consiliului Comunal Petrești și a Primăriei comunei Petrești, la data de 21 iulie 2025;

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

Judecătoria Ungheni

Instanţa compusă din:

Preşedintele ședinței, judecător Valentina Stratulat

Grefier Ana Bîrcu

Cu participarea în cadrul dezbaterilor judiciare: a avocatului Tatiana Roibu, în interesele Consiliului Comunal Petrești și a Primăriei comunei Petrești, a reprezentatului primăriei comunei Petrești, primarul Gorea Serghei, a avocatului Prisac Alexandru, în interesele pârâtului Ciobanu Eugenia și a pârâtului Ciobanu Ion,

În lipsa: pârâților Ciobanu Eugenia, Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg - citați legal,

a examinat în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul Comunal Petrești și Primăria comunei Petrești împotriva lui Ciobanu Ion, Ciobanu Eugenia, Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, privind rezoluțiunea contractului de arendă și încasarea plății pentru arenda iazului,

A c o n s t a t a t:

CIRCUMSTANȚELE CAUZEI CIVILE:

1. La data 30.09.2022, Consiliul Comunal Petrești și Primăria comunei Petrești au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Ciobanu Ion, Ciobanu Eugenia, Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, privind rezoluțiunea contractului de arendă și încasarea plății pentru arenda iazului.
2. Cererea a fost repartizată în mod aleatoriu judecătorului Valentina Stratulat la data de 03.10.2022.
3. **În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul indică** că, în fapt Primăria comunei Petrești din r-nul. Ungheni și cet. Ciobanu Ion Matei au încheiat la 12.07.2000 un contract de arendă asupra unui iaz cu suprafața de ***** ha, din com. Petrești hotar ***** pentru un termen de 99 ani. Conform condițiilor contractuale cet. Ciobanu Ion a fost scutit pentru plata de arendă pentru 20 ani, la scadența termenului acordat Consiliul com. Petrești a stabilit prin Decizia Nr. 06/9 din 12.09.20 calculul pentru plata de arendă asupra iazului luat în arendă. La 14.09.2021 prin Decizia Consiliului comunal Petrești Nr. 5/18 pentru neexecutarea esențială a clauzelor contractuale și anume neachitarea plății de arendă pentru folosirea iazului sus numit s-a decis inițierea procedurii de rezolvire a contractului de arendă încheiat la 12.07.2000 între Primăria com. Petrești și Ciobanu Ion Matei. La data de 29.07.2021 în adresa lui Ciobanu Ion Matei a fost expediată notificarea cu nr. 31 prin care pârâtul a fost înștiințat despre faptul ca urmează a executa clauzele contractuale și a achita

restanța la plata de arendă în termen de 30 zile calendaristice de la recepționarea înscrisului dat în caz contrar contractul de arendă va fi rezolvit. Susține reclamantul că, în pofida încercărilor de a responsabiliza arendașul la onorarea obligației principale ce relevă din contractul de arendă ultimul a dat dovadă de un comportament total dezinteresat și a evitat să ofere un răspuns la solicitarea formulată în adresa acestuia. Condițiile stabilite prin contractul de arendă din 12.07.2000 au fost încălcate de arendașul Ciobanu Ion Matei prin neachitarea arendei stabilite, motiv pentru care Primăria com. Petrești. În drept invocă prevederile 915, 916, 917, 1084 Cod Civil. Solicită: 1. Admiterea cererii; 2. Rezoluțiunea contractului de arendă din 12.07.2000 încheiat între Primăria corn. Petrești și Ciobanu Ion Matei și 3. Obligarea arendașului Ciobanu Ion Matei la plata sumei restante calculate de contabilitatea Primăriei Petrești pentru arenda iazului cu S= ***** ha. (f.d. 2-3)

4. Prin încheierea din 10.10.2022, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată respectivă (f.d. 28). La 02.11.2022 primarul comunei Petrești a înlăturat neajunsurile depistate. (f.d. 26)
5. Prin încheierea din 04.11.2022, cererea de chemare în judecată respectivă a fost acceptată în procedura contencioasă. (f.d. 28)
6. Prin Încheierea din 04.11.2022 s-au stabilit acțiunile de pregătire printre care s-a a cordat pârâtului termen pentru depunerea referinței, până la data de 06.12.2022, inclusiv. (f.d. 29-31)
7. **La data de 21.11.2022, prin intermediul SEDP a Judecătoriei Ungheni a parvenit referința înregistrată cu nr. intrare 22581 de la pârâtul Ciobanu Ion**. **În motivarea referinței se indică că**, primăria a depus o cerere de chemare în judecată fără număr de înregistrare de ieșire din primărie, totodată instanța de judecată Ungheni nu a socotit de cuviință de a-i respinge cererea depusă din numele consiliului comunei Petrești, în lipsa procurii din numele consiliului, substituind neîntemeiat procura necesară cu un extras din o decizie a consiliului din 14.09.2021, care nicidecum nu poate constitui procura necesară în acest caz. Verificând cererile „ reclamanților " nu a găsit o careva solicitare de judecată a cauzei în procedură contencioasă, neglijându-se prevederile legii CPC art. 37 al. (2), conform cărora în cazul în care cererea de chemare în judecată conține mai multe pretenții conexe, unele din ele fiind de competența instanței judecătorești de drept comun, iar altele de competența unei instanțe specializate toate pretențiile se vor examina de către instanța de drept comun - Pretențiile cu privire la recurgerea prejudiciului ratat, sunt de competența instanței de drept comun și nicidecum de instanța specializată. Cererea depusă de primarul Gorea din numele lui și a consiliului comunei Petrești o consideră ilogică, paradoxală și neîntemeiată juridic din motivele următoare: La întocmirea cererii respective, solicitanții fac trimitere la prevederile articolelor 915, 916, 917, 1084 Cod Civil al RM, ar consideră că ar fi trebuit să înceapă cu prevederile art. 465 al. (l), cu privire la dobândirea drepturilor reale asupra bunurilor imobile conform cărora, dacă legea nu prevede altfel drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze la cererea persoanei al cărui drepturi este înregistrat un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare. La 15.11.2022, Agenția Servicii Publice, serviciul cadastral Ungheni, la solicitarea sa i-a eliberat certificatul cadastral din 15.11.2022 pentru bunul imobil ***** unde în subcapitolul Cu privire la drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile, în p.2/6 , este indicat că la 18.08.2015, "înregistrarea dreptului nu a fost solicitat". Tot conform acestui certificat au fost șterse din

registru (la cererea primarului S. Gorea) și mențiunile cu privire la înregistrarea din 01.07.2000 cu privire la înscrierea, înregistrarea a acestui teren de către Ion Ciobanu, în arendă. Prin urmare dacă în 01.08.2000 a fost înregistrat la cadastru ca arendaș al acestui teren fiind scutit de plata de arendă pe termen de 20 de ani, iar la 18.08.2015 drepturile sale din registru de arendaș au fost șterse, prin urmare a deținut ca arendaș acest teren doar 15 ani, până la 18.08.2015 și nu până în prezent. Prin urmare toate actele întocmite de consiliul comunei Petrești și de primarul S. Gorea din perioada 18.08.2015 până în prezent asupra terenului cu numărul cadastral ***** care au fost anexate la cererea de chemare în judecata respectivă sunt lovite de nulitate, deoarece din 18.08.2015 terenul iazului cu nr cadastral ***** nu constituie proprietatea primăriei și a consiliului com. Petrești. Gospodăria GȚ "Ciobanu Ion Matei" nu are careva datorii către consiliul și primăria com. Petrești, deoarece în perioada 2015 până în prezent nu a avut înregistrate careva iazuri în arendă. Solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată. (f.d. 40-41)

8. Prin încheierea din 12.12.2022, s-a anexat la materialele cauzei referința pârâtului, s-a oferit termen părților să prezinte probe suplimentare și s-a stabilit ședința de pregătire pentru data de 07.02.2023, ora 09:00. (f.d.45-46)
9. La data de 03.10.2023 reprezentatului primăriei comunei Petrești, primarul Gorea Serghei a depus o cerere privind prin care solicită înlocuirea pârâtului Cioban Ion Matei care a decedat la 26.02.2023, cu succesorii lui în drepturi și anume: Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, Ciobanu Eugenia, Cioban Ion. (f.d. 90)
10. Prin încheierea protocolară din 03 octombrie 2023, s-a admis cererea reclamantului și s-a înlocuit pârâtul Ciobanu Ion care a decedat la 26.02.2023 cu succesorii lui în drepturi Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, Ciobanu Eugenia și Ciobanu Ion și s-a acordat termen pentru depunerea referinței și a probelor relevante până la 15.12.2023. (f.d. 64, 71, 92)
11. La 21.10.2024, avocatul Tatiana Robu în interesele reclamanților Consiliului Comunal Petrești și a Primăriei comunei Petrești a depus obiecții la referința pârâtului Ion Ciobanu și prin încheierea protocolară din 28.01.2025 obiecțiile s-au anexat la materialele cauzei. Potrivit obiecțiilor, la data de 21.11.2022, Ciobanu Ion Matei a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată depusă de Consiliul Comunal și Primăria Petrești („Reclamanți"). Ulterior, pe motivul decesului lui Ciobanu Ion Matei, în procesul de judecată au fost atrași succesorii în drepturi ai acestuia și anume Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, Ciobanu Eugenia și Ciobanu Ion („Pârâți"), care au menținut poziția defunctului expusă în referință. Prin prezenta, Reclamanții înaintează prezentele obiecții pe marginea referinței în virtutea următoarelor circumstanțe. Contrar poziției din referință, Reclamanții susțin că terenul cu număr cadastral ***** aparține comunei Petrești. Or, așa cum se poate observa chiar din certificatul din registrul Bunurilor Imobile din 15.11.2022 („Certificat RBI") anexat de Pârâți, la rubrica "Mod de folosință"' este menționat expres "Fondul apelor". În continuare, contrar alegațiilor Pârâților care invocă art. 465 din Codul civil, Reclamanții susțin că în speță se aplică o excepție, or legea specială prevede altfel. Astfel, așa cum rezultă din art. 11 din Legea 29/2018, unitatea administrativ teritorială (în speță comuna Petrești) este recunoscută direct proprietar în cazul terenurilor fondului apelor. În context, Reclamanții atrag atenția că potrivit art. 5 alin. (3) din Legea cu privire la actele normative 100/2017, Normele juridice speciale sunt aplicabile în exclusivitate anumitor categorii de raporturi sociale sau subiecți strict determinați. În caz de divergență între o normă generală și o normă specială, care se conțin în acte normative de același nivel, se aplică norma specială. Or, art. 465 din Codul civil este o normă generală, deci urmează a fi aplicată norma specială

prevăzută de Legea 29/2018. Mai mult ca atât, lipsa înregistrării dreptului de proprietate a comunei Petrești asupra Iazului se datorează unor impedimente justificative după cum urmează: 1.Așa cum rezultă din Certificatul RBI, comuna Petrești a fost înregistrată ca și proprietar al Iazului în baza Hotărârii Judecătoriei Ungheni nr. 3-4/07 din 01.06.2007 („Hotărârea inițială") (Anexa 7). 2.Tot din certificatul RBI rezultă că dreptul comunei Petrești asupra Iazului a fost radiat în baza Deciziei Curții de Apel nr. 3r-292/2010 din 21.10.2010 („Decizia CAB"). 3.Reclamanții notează că Decizia CAB a fost casată prin încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 3rh-71/16 din 09.11.2016 (Anexa 2), iar în vigoare a rămas Hotărârea inițială. 4.Reclamanții notează că dreptul de proprietate al comunei Petrești asupra Iazului a fost constatat irevocabil prin încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-513/17 din 22.03.2017 (Anexa 3) în care instanța suprema constatat că, Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că, în temeiul hotărârii judecătorești nr. 3-4/07 din 01 iunie 2007, proprietar al bunului imobil identificat prin numărul cadastral 9259202.088, amplasat în r-nul Ungheni, com. Petrești, modul de folosință - fondul apelor, cu suprafața de 51,23 ha, este administrația publică locală, fapt ce rezultă din copia extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat de către Agenția Relații Funciare și cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Ungheni, filiala ÎS „Cadastru". Reclamanții atrag intenția instanței că la 22.08.2022, în baza Hotărârii inițiale (irevocabile) au solicitat Agenției Servicii Publice înregistrarea dreptului asupra iazului, însă au primit refuz pe motiv că Hotărârea inițială nu conține unele date care să identifice (corect) Iazul. Prin același răspuns, registratorul a comunicat că este necesară explicarea Hotărârii inițiale pentru a clarifica datele lipsă. Prin urmare, așa cum rezultă din actele anexate: a) cu certitudine a fost constatat că iazul aparține comunei Petrești, însă b) unele carențe din Hotărârea inițială au împiedicat în mod obiectiv Reclamanții să înregistreze dreptul lor asupra Iazului în Registrul Bunurilor Imobile. Deci concluzia care se impune este că comuna Petrești este proprietar al iazului și are dreptul de a solicita Pârâților încasarea datoriei restante rezultate din contractul de arendă încheiat cu defunctul Ciobanu Ion Matei. Contractul de arendă a Iazului a fost valabil și după 18.08.2015. Contrar alegațiilor Pârâților, Reclamanții notează că defunctul Ciobanu Ion Matei a beneficiat și a utilizat iazul și după 18.08.2015. Astfel, în virtutea circumstanțelor de mai sus, defunctul Ciobanu Ion Matei știa cu certitudine că Iazul aparține comunei Petrești și că este obligat la plata pentru arendă, or încheierea Curții Supreme de Justiție 3rh-71/16 din 09.11.2016 a fost emisă la cererea Agentului Guvernamental, în interesele defunctului Ciobanu Ion Matei. Cu alte cuvinte, din moment ce a fost casată Decizia CAB, în vigoare a rămas Hotărârea Inițială în baza căreia a fost înregistrat inițial dreptul de proprietate al comunei Petrești în Registrul Bunurilor Imobile. Mai mult ca atât, faptul că contractul de arendă a iazului era în vigoare, a fost recunoscut însăși de defunctul Ciobanu Ion Matei în anul 2022. Astfel, așa cum rezultă din Hotărârea Judecătoriei Ungheni nr. 5r-44/2021 din 06.06.2022 (Anexa 5), Ciobanu Ion Matei a invocat în repetate rânduri că iazul a fost luat în arendă de către sine, după cum urmează: Menționează că în procesul-verbal cu privire la contravenție din 21 iulie 2020, este greșit arătat că presupusa faptă contravențională a avut loc în extravilanul satului Semeni la hotar cu satul Petrești, iar dânsul a săpat un șanț pe drum public de (ară amplasat între două sate, or aceasta constituie o insinuare gravă sau o denaturare a faptelor reale. Șanțul de ocolire a digului de către apele care se scurg de pe terenurile foarte abrupte din vecinătatea iazului arendat de către el se află în locul în care un drum îngust de 3-4 metri, aflat pe un povârniș de teren împădurit, megiește cu alte terenuri agricole, cu arături prelucrate incorect, și acesta a fost săpat pentru ca apele abundent

amestecate cu nămol să oclească pătrunderea pe teritoriul digului și a iazului arendat de către el, deoarece anterior până la data respectivă apele au dus pe teritoriul digului pe o suprafață de 200 metri lungime și 10 metri lățime un strat de circa 10-35 cm nămol. A indicat că în iazul arendat de către el au nimerit cantități enorme de pământ adus de ape. Pentru a curma acest proces care constituie un pericol de înnămolire a iazului, a drumului și a digului, s-a adresat către Inspectoratul General pentru Situații de Urgența și Direcției Situației Excepționale din r-l Ungheni și către Inspecția Pentru Protecția Mediului Ungheni. În ședința de judecată petiționarul, Ion Ciobanu, a susținut contestația înaintată în baza motivelor de fapt și de drept indicate în aceasta. A adăugat că nu este vinovat și nimeni nu s-a prezentat pentru a susține probele prezentate. A acționat activ, deoarece se deteriora digul care era la el în arendă. Așadar, Reclamanții notează că defunctul Ciobanu Ion Matei a recunoscut personal, iar instanța a reținut într-o hotărâre care se bucură de autoritatea lucrului judecat, că iazul se afla în arenda sa în anul 2022. În virtutea circumstanțelor de fapt și de drept enunțate supra, Reclamanții solicită instanței de judecată admiterea cererii de chemare în judecată în sensul pretențiilor formulate și anume: Rezoluțiunea contractului de arendă din 12.07.2000 încheiat între Primăria comunei Petrești și Ciobanu Ion Matei și încasarea din contul succesorilor în drepturi ai lui Ciobanu Ion Matei și anume Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, Ciobanu Eugenia și Ciobanu Ion, în beneficiul Consiliului Comunal Petrești și Primăriei Petrești a sumei restante cu titlu de plată a arendei în baza contractului din 12.07.2000, conform calculelor prezentate de contabilitatea Primăriei Petrești și anume 245130,38 M1DL (două sute patruzeci și cinci mii o sută treizeci lei virgulă treizeci și opt bani) compusă din plăți de bază în cuantum de 127616,87 MDL și penalități în cuantum de 117513,51 MDL. (f.d. 156-160)

POZIȚIA PĂRȚILOR / PARTICIPANȚILOR:

12. **În cadrul dezbaterilor judiciare avocatul Tatiana Roibu, în interesele Consiliului Comunal Petrești și a Primăriei comunei Petrești,** a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acțiunii în baza circumstanțele de fapt și de drept indicate în cerere precum și în obiecțiile la referință. A mai explicat că prin hotărârea CSJ se demonstrează că **Primăria comunei Petrești** este de fapt proprietar al iazului, iar unica hotărâre rămasa în vigoare este cea din 2007 a instanței de fond. La întrebările instanței cât și a avocatului Prisac Alexandru a explicat că de fapt dreptul de proprietate nu este înregistrat după reclamanți**.** Cu privire la răspunsul ASP, nu s-au adresat cu careva cererii privind explicarea hotărârii din 2007. Reclamanții se consideră proprietari în temeiul hotărârii judecătorești, iar situația reală este cea din registru. Cu privire la cerința privind rezoluțiunea contractului de arendă o mai solicită deoarece la momentul depunerii acțiunii pârâtul Ciobanul Ion Matei era încă în viață.
13. **În cadrul dezbaterilor judiciare reprezentatul primăriei comunei Petrești, primarul Gorea Serghei,** a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acțiunii în baza circumstanțele de fapt și de drept indicate în cerere precum și în obiecțiile la referință. A mai explicat că de fapt bazinul din litigiu este compus din: construcția hidrotehnică, fondul apelor (terenul) și apele. Consideră că Administrația Publică Locală este unicul proprietar al terenului, or la moment primăria nu deține bani pentru a fi înregistrat dreptul de proprietate. De fapt contractul de arendă din speță a fost încheiat la 12.07.2000, pentru 99 ani cu scutirea pentru 20 de ani a pârâtului pentru plata arendei. La primărie acest contract este încă înregistrat, deși în certificatul eliberat de ASP este radiat din 2015, or

pârâtul l-a folosit și după 2015 pentru creșterea peștelui. La moment iazul există, însă doar ca teren, nu are apă de 3 ani. Încă în anul 2022 apă era puțină. Calculele cu privire la sumele solicitate au fost efectuate de către contabila Primăriei, pentru anii 2020-2022. Nu se mai solicită careva sume pentru următorii ani, or în 2022, reclamantul s-a dresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune. La moment iazul e folosit în scop agricol, care este semănat cu grâu, semințe de floarea soarelui, și au semnate contracte de arendă pe acest teren cu agricultorii. A mai explicat că pârâtul a decedat, deci contractul respectiv a încetat, dar solicită rezoluțiunea.

14. **Avocatul Prisac Alexandru, în interesele pârâtului Ciobanu Eugenia,** în cadrul dezbaterilor judiciare nu a fost de acord cu cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea acesteia. În acest sens a explicat că partea reclamantă sigură a explicat că de fapt pârâtul a decedat și a încetat contractul, astfel că în speță nu mai există rezoluțiune. Reclamantul deja de mai mult timp a încheiat alte contracte de arendă cu alți arendaș pentru acest teren. Cu privire la sumele solicitate, a explicat că temeiuri de a solicita aceste sume nu există ori reclamanții nu sunt proprietari a bunului imobil din speță, or acesta nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile. Mai indică că deși reclamantul a deținut un răspuns de la ASP cu privire la refuzul de a fi înregistrat bunul, reclamantul până în prezent nu a solicitat instanței de judecată explicarea hotărârii din 2007. Anterior terenul din speță a fost deținut în proprietate de către o Societate pe Acțiunii, și de aceea ASP prin refuz a solicitat explicarea hotărârii. Invocă că reclamantul nu este de bună credință, nu a solicitat explicarea hotărârii, de asemenea refuză să furnizeze careva informații cu privire la bun. Pârâtul a investit o sumă mare pentru întreținerea iazului, a construct chiar și damba acestuia, primarul personal avea scopul de a lua iazul în arendă. Din 2019 iazul nu mai are apă. Este neîntemeiat de a solicita careva sume pentru o arendă care de fapt nu mai există. Acest iaz este prelucrat din 2019, de alte persoane însă fără careva contracte de arendă.
15. **În cadrul dezbaterilor judiciare pârâtul Ciobanu Ion** nu a fost de acord cu cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea acesteia. A explicat că în fapt iazul era deja în stare uscare încă în 2019, în anul 2022 iazul deja a fost arat, iar în 2023 se strângea roadă.
16. **Pârâta Ciobanu Eugenia,** în cadrul dezbaterilor judiciare nu s-a prezentat, deși a fost înștiințată legal despre data, ora și locul desfășurării ședințelor de judecată, iar interesele acesteia au fost reprezentată de către avocatul **Prisac Alexandru**, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.
17. **Pârâții Ciobanu Eudochia și Ciobanu Oleg,** în cadrul dezbaterilor judiciare nu s-au prezenta, deși au fost înștiințați legal despre data, ora și locul desfășurării ședințelor de judecată prin citație cu aviz, cerere de amânare a ședinței de judecată în adresa instanței nu a parvenit, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.
18. Relevante sunt și prevederile art. 102 alin. (4^1) CPC pentru ședința de pronunțare pentru pârâții Ciobanu Eudochia și Ciobanu Oleg, inclusiv și pentru avocații Prisac Alexandru și Tatiana Roibu, *participanții la proces înștiințați în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară* (f.d. 207, 209)

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ ȘI APRECIEREA INSTANȚEI

19. Audiind participanții la proces, apreciind argumentele invocate întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiilor înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar **de a respinge integral** cererea de chemare în judecată reieșind din raționamentele ce urmează.

20. **Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, instanța de judecată a reflectat în mod egal în privința tuturor probelor din dosar. Nu s-a oprit să desfășoare în detaliu pe fiecare dintre ele. Acest lucru ar fi disproporționat și inutil. În special, s-a ținut cont de legătură reciprocă și capacitatea lor de a răspunde specific și explicit la chestiunile principale ridicate de participanții în proces (vezi art. 130 alin. (3), (4) din Codul de procedură civilă). Astfel, instanța de judecată s-a concentrat pe acelea argumente, dovezi și afirmații care au importanță și sunt decisive pentru soluționarea corectă a cauzei civile (vezi art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă).**
21. **În temeiul art. 33 Cod de procedură civilă al RM,** (1) *Instanţele judecătoreşti judecă toate* ***cauzele*** *civile cu participarea persoanelor fizice, persoanelor juridice şi autorităţilor publice privind apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime încălcate sau contestate, cauze pentru care legea nu prevede competenţa altor organe. (2) Instanţele judecătoreşti judecă cauzele cu participarea organizaţiilor şi cetăţenilor din Republica Moldova, a cetăţenilor străini, apatrizilor, organizaţiilor străine, organizaţiilor cu capital străin, organizaţiilor internaţionale dacă prin lege sau prin tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte nu este stabilită competenţa instanţelor judecătoreşti străine sau a altor organe.*
22. **Conform art. 33[1] Cod de procedură civilă al RM:** *Judecătoriile examinează şi soluţionează în fond toate pricinile/cauzele civile, dacă legea nu prevede altfel.*
23. **Conform prevederilor art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM**, *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.*
24. **Conform art. 130 Cod de procedură civilă al RM**, *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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii*.
25. **În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod Cod de procedură civilă al RM**, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*
26. **Potrivit art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM**, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces*.
27. **În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă al RM**, *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.*
28. **Potrivit art. 7 din Codul civil în vigoare la data pronunțării hotărârii:** *(1) 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. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. (3) De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), ***dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor*** *de exercitare a drepturilor sau* ***de executare a obligaţiilor,*** *precum şi de înstrăinare, preluare, transformare* ***sau de stingere a acestora****. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sunt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.*

29. Așadar, coroborând aceste prevederi la situația speței, instanța de judecată va face trimitere la Codul civil modernizat, în redacția modificărilor din 01.03.2019, pentru cerința de rezoluțiune a contractului de arendă și pentru cerința de încasare a plății pentru arenda iazului începând cu anul 2020 până 2022, or legea nouă se aplică în cazul situațiilor juridice contractuale pentru modalitățile de executare a obligaților precum și de stingere a acestora. Dar, instanța de judecată va face trimitere și Codul civil până la modificările din 01.03.2019, precum și prevederile legale în vigoare la data încheierii Contractului de arendă, ca situație juridică în curs de realizare, or în cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale.

30. Conform art. 8 Codul civil în vigoare până la modificările din 01 martie 2019*, (1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării de lucrări ştiinţifice, creării de opere literare, de artă, în urma invenţiilor şi altor rezultate ale activităţii intelectuale; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.* **Aceleași prevederi sunt reglementate la art. 9 din Codul civil modernizat**.

31. Conform art. 9 Codul civil în vigoare până la modificările din 01 martie 2019, *(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.* Prevederi similare sunt reglementate la **art. 10 din Codul civil modernizat.**

32. Conform art.11 Cod civil modernizat, (1) *buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic (2) este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul*

pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

33. **Potrivit art.12 Cod civil modernizat,** *caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente*.
34. **În temeiul art.13 Cod civil modernizat** (1) *Niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). (2) În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. (3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.*
35. **Dispozițiile art. 14 Cod Civil modernizat** statuează în alin. (1) *că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.* Iar alin. (2) *stabilește că nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință*.
36. **Conform art. 10 alin. (1) Cod Civil al RM în vigoare până la modificările din 01 martie 2019***, (1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.* Similar prevede și **art.15 alin. (1) Cod civil modernizat**.
37. **În temeiul art.11 Cod Civil al RM în vigoare până la modificările din 01 martie 2019** *apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) recunoașterea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciilor; h) încasarea clauzei penale; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege*.
38. **Iar art. 16 alin.(1) Cod civil modernizat prevede,** *apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității; i) repararea prejudiciului moral; j) desființarea sau modificarea raportului juridic; k) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; l) alte căi prevăzute de lege*.
39. **Conform art. 16 alin. (2) Cod civil modernizat,** *metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sunt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.*
40. **Conform art. 666 Cod civil în vigoare până la modificările din 01 martie 2019,** *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 sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.* Similar este prevăzut şi la **art.992 Cod civil modernizat**.

41. **Potrivit prevederilor art. 667 alin. (1) Cod Civil al RM în vigoare până la modificările din 01 martie 2019**, *părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Prevederi similare sunt reglementate la* **art. 993 Cod civil modernizat**.
42. **Conform art. 668 alin. (1) Cod Civil RM**, **în vigoare până la modificările din 01.03.2019**, *contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.*
43. **Potrivit art. 41 Cod Funciar în vigoare la data încheierii Contractului de arendă**, *în condiţii de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice şi juridice din Republica Moldova, din alte state, precum şi organizaţiilor şi asociaţiilor internaţionale. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate privată sunt proprietarii titulari ai terenurilor respective. Condiţiile de arendă se stabilesc de comun acord între persoanele care dau în arendă şi arendaşi în contractul de arendă. Relaţiile de arendă sunt reglementate de prezentul Cod, de Legea cu privire la arendă şi de alte acte legislative.*
44. **Conform art. 2 din Legea cu privire la arendă nr. 861-XII din 14.01.1992,** *în relaţiile de arendă arendaşul, pe bază de contract, posedă şi foloseşte contra plată bunuri ce aparţin persoanei care dă în arendă.*
45. **Prevederile art. 3 alin. (1) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15.05.2003**, *reglementează că, în Republica Moldova, relaţiile de arendă în agricultură sunt reglementate de Codul civil, de Codul funciar, de prezenta lege, de alte acte normative, precum şi de tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte.*
46. **Articolul 2 al Legii nr. 198 din 15.05.2003** *enunțate supra, arenda în agricultură este darea în posesiune şi folosinţă, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor şi a altor bunuri agricole, iar prin contractul de arendă se înţelege acordul încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor şi altor bunuri agricole, denumită arendator, şi altă parte, denumită arendaş, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi.*
47. **Potrivit art. 911 alin. (1) şi (3) Cod civil în vigoare până la modificările din 01.03.2019**, *arenda este contractul încheiat între o parte - proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.*
48. **Conform art. 1288 Cod civil modernizat,** *Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înțeleg mijloace fixe (terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) și, după caz, mijloace circulante. (3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.*
49. Analizând cererea de chemare în judecată și materialele cauzei reiese că cererea a fost înaintată de către Consiliul Comunal Petrești și Primăria comunei Petrești. În prezenta

acțiune reclamanții solicită rezoluțiunea contractului de arendă din iulie 2000 încheiat între Primăria com. Petrești și Ciobanu Ion Matei precum și obligarea arendașului Ciobanu Ion Matei la plata sumei restante pentru arenda iazului în mărime de 127616,87 lei și penalități în mărime de 117513,51 lei.

50. Contractul de arendă a patrimoniului vizat în speță fost încheiat între **Primăria comunei Petrești** în calitate de locator și **Ciobanu Ion** în calitate de arendaș în iulie 2000. (f.d.19)

51. Conform pct. 2.8 din Contractul de arendă, Locatorul este obligat să-l scutească pe arendaș de taxa de arendă pe un termen de 20 ani, ținând cont de investițiile făcute în teritoriu. (f.d. 19)

52. La data de 12 iulie 2000, **Primăria comunei Petrești** și **Ciobanu Ion** au încheiat și un contract adițional, prin care a fost transmis iazul arendat conform actului de predare-primire, care confirmă starea tehnică a obiectului arendat și s-au stabilit drepturile arendașului. (f.d.20)

53. Potrivit titlului de stat de folosință separată a apelor nr. 01 din iulie 2000, se constată că Primăria comunei Petrești, i-a atribuit lui Ciobanu Ion în folosință separată obiectivul acvatic (o parte a lui), pe un termen de până la 99 ani. Obiectivul acvatic a fost atribuit în folosință separată în baza contractului de arendă nr.17 din 12.07.2000. (f.d.16)

54. Reclamanții au anexat la materialele cauzei și acordurile adiționale din 04.01.2022 (f.d. 11), din 04 ianuarie 2021 (f.d. 13) și respectiv din 12 iulie 2020, prin care se modifică contractul de arendă a patrimoniului din iulie 2000, dar fără a fi semnate de către arendaș. (f.d.10-15)

55. Reieșind din prevederile legale și contractul menționat supra reiese evident că raportul contractual dintre **Primăria comunei Petrești** și **Ciobanu Ion** în speță a apărut în iulie 2000 la încheierea contractului de arendă a patrimoniului.

56. Potrivit certificatului din registrul bunurilor imobile eliberat de către IP ”Agenția Servicii Publice” la 15.11.2022, se reține că Contractul de arendă a fost înregistrat în Registru la data de 01.08.2000 în Subcapitolul III, Partea II Notări.

57. Conform acestui Certificat din registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr cadastral ***** situat în *****, suprafața ***** ha pe care se află bazinul acvatic (iazul) ce constituie obiectul litigiului, a fost înregistrat după Administrația publică locală, dar în baza Deciziei Curții de Apel nr. 3r-292/2010 din 21.10.2010, la 25 august 2015, dreptul de proprietate a fost radiat. Astfel începând cu august 2015 până la momentul de față bunul imobil cu nr cadastral ***** situat în ***** nu aparține cu drept de proprietate nimănui. Or, la rubrica proprietate este făcut mențiunea ”***înregistrarea dreptului de proprietate nu a fost solicitată***”. (f.d.42-43) Mai mult ca atât potrivit aceluiași certificat se reține că odată cu radierea dreptului de proprietate al Administrației Publice locale din august 2015, a fost radiată și notarea Contractului de arendă din iulie 2000 din Registrul bunurilor imobile. Aceste circumstanțe duc la încetarea de drept a efectelor acestui contract.

58. **Potrivit art. 3 din Legea cu privire la arendă nr. 861-XII din 14.01.1992,** *de dreptul de a da bunuri în arendă beneficiază proprietarul, şi anume persoane fizice şi juridice din Republica Moldova şi din alte state. Pot da bunuri în arendă şi persoane fizice şi juridice, împuternicite de proprietar.* **Iar conform art.4 din aceeași Lege***, Arendaşii pot fi persoane fizice şi juridice din Republica Moldova şi din alte state, întreprinderi şi organizaţii mixte, apatrizi, organizaţii internaţionale. Participarea persoanelor fizice şi juridice din alte state, precum şi a apatrizilor, la arenda bunurilor de pe teritoriul Republicii Moldova se determină de legislaţia Republicii.*

59. **Potrivit art. 7[1] din Legea cu privire la arendă nr. 861-XII din 14.01.1992,** *Dreptul de arendă asupra bunului imobil pe un termen mai mare de 3 ani este supus înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă. Nerespectarea termenului duce la nulitatea contractului. La cererea arendaşului, poate fi înregistrat şi dreptul de arendă pe un termen mai mic de 3 ani. Înregistrarea dreptului de arendă se efectuează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile.*
60. **Potrivit art. 2 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003,** *arendator este persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă, iar arendaş este persoană fizică şi/sau persoană juridică, cu domiciliul (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole.*
61. **Potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003,** *Contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiat pe un termen mai mare de 5 ani se înregistrează la organul cadastral teritorial***.**
62. **Conform prevederilor art. 921 alin. (1), (2) Cod civil până la modificările din 01.03.2019**, *Arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită. Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea.* **Similar prevede și art. 1297 din Codul civil modernizat.**
63. **Potrivit art. 13 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003,** *în cazul neaducerii contractului de arendă în concordanţă cu prevederile prezentei legi, începând cu 1 ianuarie 2004, vor acţiona normele limită respective stabilite de prezenta lege.*
64. **Potrivit art. 13 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003**, *contractul de arendă încetează în cazul: e) în alte cazuri prevăzute de legislaţia în vigoare sau de contract*.
65. **Conform pct. 4.4. din Contractul de arendă,** *reorganizarea sau transmiterea patrimoniului arendat în proprietatea altei întreprinderi serveşte drept temei pentru desfacerea înainte de termen a contractului.*
66. **Deci în speță instanța de judecată consideră că Contractul de arendă din iulie 2000** încheiat între **Primăria comunei Petrești** și **Ciobanu Ion** a încetat de drept la 25 august 2015, odată cu radierea dreptului de proprietate al administrației publice locale asupra bunului imobil obiect al contractului de arendă cu nr cadastral ***** situat în *****, suprafața ***** ha (f.d. 42-44), or astfel au prevăzut părțile în Contractul de arendă. Totodată cu radierea dreptului de proprietate al administrației publice locale Petrești asupra terenului, obiect al Contractului de arendă, Primăria Petrești și-a pierdut calitatea de arendator și nu mai poate pretinde de la arendaș sau de la succesorii acestuia plata pentru arenda iazului pentru perioada 2020-2022.
67. Având în vedere că Contractul de arendă din iulie 2000 încheiat între **Primăria comunei Petrești** și **Ciobanu Ion** a încetat de drept, instanța de judecată consideră că este imposibilă rezoluțiunea Contractului respectiv, or acesta nu mai produce efecte.
68. În baza circumstanțelor expuse supra instanța de judecată consideră necesar de a respinge cerința reclamantului privind rezoluțiunea Contractului de arendă din iulie 2000 încheiat între **Primăria comunei Petrești** și **Ciobanu Ion** precum și încasarea sumei restante cu titlu de plată a arendei pentru perioada 2020-2022, în baza contractului respectiv.

69. **Instanța de judecată consideră relevante în speță și prevederile art.46 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova**, *dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate.*
70. **Conform art. 315 alin. (2) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019**, *dreptul de proprietate este perpetuu*. Iar conform **art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil din aceeași redacție**, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii*.
71. **În conformitate cu art.500 alin.(1) Cod civil modernizat**, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.*
72. **Conform art. 320 alin. (2) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019**, *dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate*.
73. **Potrivit art.501 al.(2) Cod civil modernizat** relevă că, (1) *Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabil. (2)Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*
74. **Conform prevederilor art. 321 din Codul Civil al RM în vigoare până la modificările din 01 martie 2019**, *dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândeşte din momentul înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile*, ceea ce semnifică deci naşterea dreptului de proprietate privată a reclamantului asupra bunului imobil sus-menţionat, fiind protejat drept autentic proprietar în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.
75. **Conform art.497 alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019**, *înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete până la proba contrară.*
76. **Conform art.510 alin.(2) Cod civil modernizat,** *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege*.
77. **Art.581 alin.(1) a Codului civil modernizat** *statuează că, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânseşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului.*
78. **Potrivit art. 484 Cod civil modernizat**, *(3) Este posesor de drept limitat persoana care exercită posesia asupra bunului: a) în calitate de titular al unui drept real limitat, în calitate de locatar, comodatar sau coproprietar, în privinţa cotelor- părţi ale celorlalţi coproprietari, precum şi în alte cazuri când exercită posesia cu intenţia de a acţiona astfel în interesul său, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat a dobândit dreptul să posede bunul; sau b) în calitate de antreprenor, transportator, depozitar, precum şi în alte cazuri când exercită posesia cu intenţia de a acţiona astfel la indicaţia posesorului sub nume de proprietar, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat are dreptul de a reţine bunul până când cheltuielile sau costurile aferente posesiei nu au fost achitate de către posesorul sub nume de proprietar.*

79. Sub acest aspect instanța de judecată relevă că, dreptul de proprietate este considerat ca fiind cel mai complet drept real, fiindcă întrunește în mâinile proprietarului toate atributele acestui drept şi anume dreptul de posesiune, dreptul de folosință şi dreptul de dispoziție.

80. Mai mult, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie şi în interes propriu a atributelor de posesie, folosință şi dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege.

81. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate îi permite titularului să facă singur ce vrea cu bunul său, în limitele prevăzute de lege. Astfel proprietarul în exclusivitate posedă, folosește şi dispune în „plena potestas" aceste atribute. În virtutea acestei puteri exclusive, oferite de legiuitor, proprietarul poate face asupra bunurilor sale orice act, cu condiția că aceste acte să nu contravină legii şi să nu aducă atingere drepturilor unui terți. În exercitarea împuternicirilor toate celelalte persoane sunt înlăturate, având numai obligația de a nu împiedica proprietarului exercitarea dreptului de proprietate.

82. Se consideră perpetuu dreptul de proprietate, deoarece el există atâta timp, cât există bunul. Caracterul perpetuu se evidențiază prin durata în timp a dreptului de proprietate, care la rândul ei este determinată de perioada de timp cât există bunurile mobile sau imobile – care constituie obiectul dreptului. Dreptul de proprietate asupra unui bun poate trece din patrimoniul unei persoane în patrimoniul altei persoane din cauze voluntare. Respectiv, cauzele voluntare implică libertatea de voință a proprietarului de a înstrăina sau de a abandona bunul sau bunurile care formează obiectul dreptului său de proprietate. Transmiterea voluntară a dreptului de proprietate poate avea loc prin acte între vii, cum sunt: vânzarea-cumpărarea, schimbul, donația. Abandonarea, presupune părăsirea bunului sau a bunurilor de către proprietar, ceea ce, în ultimă analiză înseamnă renunțarea expresă sau tacită la dreptul de proprietate asupra lor. Acest mod de renunțare la dreptul de proprietate este specific, în exclusivitate, bunurilor mobile.

83. Astfel din materialele anexate la prezenta cauză reiese cu certitudine că dreptul de proprietate al administrației publice locale asupra bunului imobil obiect al contractului de arendă cu nr cadastral ***** situat în *****, suprafața ***** ha a fost radiat la data de 25.08.2015 (f.d. 42-44). Totodată din materialele cauzei nu reiese expres că bunul imobil cu nr cadastral ***** din litigiu s-a aflat, din data radierii până în prezent, în posesia, folosința și dispoziția **Primăriei comunei Petrești și a Consiliului comunal Petrești**.

84. Astfel instanța de judecată consideră că solicitarea de încasare a sumei restante cu titlu de plată a arendei este neîntemeiată, or, în speță **Primăria comunei Petrești** a pierdut calitatea de arendator odată cu radierea dreptului de proprietate al administrației publice locale asupra bunului imobil obiect al contractului de arendă cu nr cadastral ***** situat în *****, suprafața ***** ha.

85. Analizând materialul probator reiese că la actele cauzei nu este anexată nici o probă pertinentă și admisibilă care ar confirma temeinicia celor solicitate. Conform art. 118 alin. (1) Cod 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*

86. Astfel, se constată că reclamanții nu au dovedit că au dreptul legal de a pretinde plata pentru arenda bunului imobil din contractul de arendă, aspect esențial pentru constatarea sumelor datorate de la pârât reclamanților, iar lipsa acestei legături clare dintre bunul din acțiune, contractul de arendă din iulie 2000 și reclamanți este o barieră probatorie fundamentală care justifică respingerea acțiunii.

87. Mai mult, instanța observă că în speță, reclamanții au prezentat mai multe hotărâri, decizii al instanțelor de judecată din care pretind că ar reieși dreptul de proprietate al reclamanților la terenul dat în arendă și dreptul de a solicitat plata arendei pentru bunul respectiv. În acest sens instanța de judecată menționează că hotărârile și deciziile judecătorești constituie un temei de înregistrare a dreptului de proprietate, dar nu dreptul însuși. Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile (inclusiv terenuri și construcții) se dobândește, se modifică sau se stinge doar prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

88. În context Administrația publică locală nu poate demonstra dreptul de proprietate și, implicit, dreptul de a cere plata arendei (care este un act de dispoziție și de folosință ce derivă din proprietate) doar prin simpla prezentare a hotărârilor de judecată, dacă acestea nu au fost încă înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Pentru a proba calitatea de proprietar sau posesor legal și a cere legal plata arendei, administrația publică locală trebuie să prezinte: Extrasul din Registrul bunurilor imobile care atestă înregistrarea dreptului de proprietate sau a posesiei în favoarea sa, actul juridic ce demonstrează posesia legitimă și Hotărârile de judecată, însă acestea singure nu suplinesc lipsa înregistrării. În consecință, hotărârile judecătorești prezentate constituie doar o etapă premergătoare exercitării dreptului de proprietate și a cererii de încasare a plății arendei, dar nu probează finalizarea procesului de dobândire conform legii a dreptului de proprietate și de posesie a bunului imobil obiect al Contractului de arendă.

89. Din aceste circumstanțe alegațiile reclamanților și ale avocatului Tatiana Roibu cu privire la faptul că hotărârile judecătorești confirmă dreptul de proprietate al administrației publice locale asupra terenului din speță și respectiv dreptul de a cere plata pentru arenda bunului imobil din speță pentru perioada 2020-2022, instanța de judecată le va respinge ca fiind neîntemeiate.

90. La fel nu poate fi reținut și art. 11 din Legea 29/2018 ca fiind un temei legal de a permite reclamanților să pretindă plata pentru arenda bunului imobil din speță, or, această prevedere doar enumeră și indică care bunuri fac parte din domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu demonstrează existența dreptului de proprietate, drept care se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

91. Totodată instanța de judecată reține că prin Demersul cu nr. 40 din 22.08.2022 emis de primarul comunei Petrești, a fost solicitată executarea Hotărârii Judecătoriei Ungheni din 01.06.2007 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a bunului cu nr. cadastral *****și 9259000026.01, a terenurilor obiectivelor acvatice, barajelor și construcțiilor hidrotehnice ca subiect de drept de proprietate publică a Primăriei comunei Petrești. Iar prin Decizia din 05 septembrie 2022, s-a decis respingerea cererii de înregistrare a bunurilor imobile și dreptului asupra lor. (f.d. 175 a)

92. Prin urmare, invocarea unei alte hotărâri judecătorești nu suplinește lipsa probelor din prezenta cauză și nu creează un drept subiectiv al reclamanților la o soluție pozitivă de admitere a acțiunii, atâta timp cât acțiunea este neprobată și neîntemeiată, iar elementele probatorii și situația juridică concretă diferă semnificativ.

93. Subsidiar instanța de judecată menționează că în conformitate cu art. 5 alin.(1) Cod 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*. În conformitate cu **art.7 alin.(1) Cod de procedură civilă,** *instanța judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei*

care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

94. În conformitate cu art.59 alin.(1) Cod de procedură civilă parte în proces (reclamant sau pârât) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios. Instanța de judecată reține că prevederile citate reglementează calitate de parte la proces și condițiile de exercitare a acțiunii civile. Scopul lor este de a oferi apărare efectivă juridică doar persoanelor care revendică un drept propriu, element al conținutului raportului juridic litigios. Calitatea de parte în proces civil (reclamant sau pârât) rezultă din calitatea de subiect al raportului juridic material litigios. Instanță subliniază, soluționarea calității de parte în proces este de interes general dat fiind faptul că vizează administrarea justiției în conformitate cu respectarea principiului legalității procesuale. Celelalte circumstanțe de fapt ale cauzei civile poartă un caracter ulterior în raport cu calitatea de parte, care precedă alte chestiuni de fond. După cum rezultă din dispozițiile citate supra legiuitorul a optat pentru o politică juridică referitor la lipsa calității procesuale. Astfel că a fost încadrată în chestiunile de drept și de fapt care compun soluționarea fondului cauzei civile, dar nu la excepțiile de procedură care de regulă încheie procesul cu o încheiere judecătorească. Astfel, se subliniază că analiza calității procesuale de parte se analizează prin cerința identității în persoana reclamantului și persoana celui care este titularul dreptului subiectiv dedus în justiție, precum și prin condiția unei identități în persoana pârâtului celui obligat în raportul juridic material litigios. Totodată, se constată că, în orice acțiune civilă, instanța de judecată este obligată să verifice calitatea de parte, deoarece raporturile de drept procesual civil nu se pot contura în mod valabil decât între titularii dreptului subiectiv ce rezultă din raportul juridic material dedus în justiție pe calea cererii de chemare în judecată. Astfel, după cum rezultă din art.59 alin.(1) CPC parte în proces (reclamant sau pârât) sunt persoane prezumate, ca subiect al raportului material litigios. Justificarea calității procesuale se face prin arătarea și probarea dreptului subiectiv încălcat sau contestat, element al raportului juridic material litigios, fapt care rezultă din prevederile art.7 alin.(1) și art. 59 alin.(1) din Codul de procedură civilă.

95. În baza celor enunțate supra, instanța de judecată consideră că va respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul Comunal Petrești și Primăria comunei Petrești împotriva lui Ciobanu Ion, Ciobanu Eugenia, Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, privind rezoluțiunea contractului de arendă și încasarea plății pentru arenda iazului, ca fiind neîntemeiată și neprobată. Iar conform art. 61 alin. (1) CPC, *participanţii la proces sunt obligaţi să se folosească cu bună-credinţă de drepturile lor procedurale*.

96. Cercetând cu maximă diligență materialele cauzei și audiind declarațiile participanților la proces, instanța de judecată nu a constat nici un element să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu 236-241 Cod de Procedură Civilă, Instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul Comunal Petrești și Primăria comunei Petrești împotriva lui Ciobanu Ion, Ciobanu Eugenia, Ciobanu Eudochia, Ciobanu Oleg, privind rezoluțiunea contractului de arendă și încasarea plății pentru arenda iazului.

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 Ungheni.

Preşedintele şedinţei

Judecătorul **Valentina Stratulat**