

Dosar nr.2-21/2023 (2-35/2022, 2-133/2021, 2-1332/2020);
2-20128711-48-2-16102020

H O T Ă R Î R E **În numele Legii**

13 ianuarie 2023

or. Călărași

Judecătoria Strășeni sediul Călărași
Instanță compusă din:
Președinte de ședință, judecătorul Silvia Țurcan
Grefier Elena Stratan

Cu participarea: reprezentantului reclamantului Primăria Bravicea, r-nul Călărași, avocatul Eugeniu Tetelea, împuternicit în baza mandatului MA nr.***** din 16.10.2020, Zatic Alexei primarul Primăria Bravicea, r-nul Călărași, reprezentantului pîrîtului Sîrbu Ion, avocatul Negrei Nicolae împuternicit în baza mandatului MA nr.***** din *****, pîrîtul Sîrbu Ion,

juducând în ședință de judecată publică cauza civilă la acțiunea reclamantului Primăria Bravicea, r-nul Călărași către Sîrbu Ion Vasilii, privind rezilierea contractului de arendă a terenului cu bazin acvatic nr.48 din 31 martie 2003, radierea din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de arendă pe numele lui Sîrbu Ion, încasarea restanței la plata de arendă în mărime de 21717,24 lei, încasarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

La data de 10.10.2020 reclamantul Primăria Bravicea, r-nul Călărași s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către Sîrbu Ion Vasilii, privind rezilierea contractului de arendă a terenului cu bazin acvatic nr.48 din 31 martie 2003, radierea din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de arendă pe numele lui Sîrbu Ion, încasarea restanței la plata de arendă în mărime de 21717,24 lei, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la data de 31 martie 2003 între Primăria satului Bravicea, r-nul Călărași, ca arendator și Sîrbu Ion ca arendaș, a fost încheiat contractul nr.48 de arendă a bunului imobil cu numărul cadastral 2513101558- teren cu bazin acvatic cu suprafața de 68492 m.p., inițial pe un termen de 99 ani, termen care a fost modificat pînă la 30 ani, prin acordul adițional al pășilor din 27 septembrie 2004.

Mentionează reclamantul că, tot prin acel acord au fost prevăzute și consecințele neachitării în termen a plății de arendă- adică penalitatea 2% pentru fiecare zi de întârziere.

Indică reclamantul că, dreptul de arendă asupra terenului a fost înregistrat de arendașul Ion Sîrbu în Registrul bunurilor imobile de către OCT Călărași, atît potrivit contractului de arendă, precum și conform acordului adițional.

De asemenea menționează reclamantul că, plata de arendă a terenului bazin acvatic a fost prevăzută în contract pentru 1(unu) metru patrat, fiind achitată de arendaș arendatorului cu regularitate, însă în ultima perioadă de timp, contrar prevederilor contractuale- obligatiunilor asumate de Arendaș față de Arendator, precum și normelor Codului civil, care reglementează

relațiile privitor la obiectul litigiului, Arendașul n-a achitat plata de arendă pentru anul 2018, 2019 și 2020, admitînd astfel o restanță la acest capitol.

Conform informației- calcul al primăriei satului Bravicea, r-nul Călărași, Arendașul datorează Arendatorului suma de 12330 lei, cu titlu de restanță la plata de arendă, de la care a fost calculată și penalitate în sumă de 9387,24 lei, iar în total datoria constituie suma de 21717,24 lei.

În adresa pîrîtului a fost expediată cerere prealabilă de a stinge datoria creată, dar a rămas fără careva reacție din partea pîrîtului, fapt ce a determinat primăria de a-l acționa în instanța de judecată, întru gestionarea eficientă a bunurilor aflate în administrare și pentru acumularea de mijloace financiare la Bugetul Statului, a Primăriei.

Solicită reclamantul rezilierea contractului nr.48 de arendă a terenului cu bazin acvatic, încheiat la 31 martie 2003 între Primăria Bravicea, raionul Călărași și Ion Sîrbu, a radia din registrul bunurilor imobile a ASP înregistrarea dreptului de arendă a imobilului cu numărul cadastral 2513101558 din 09 aprilie 2003, nr.4669/03 și din 3 ianuarie 2005, efectuată după arendașul Ion Sîrbu, a încasa forțat de la Ion Sîrbu în beneficiul primăriei satului Bravicea, r-nul Călărași suma de 21717, 24 lei, cu titlu de datorie și penalități pentru neachitarea în termen a plății de arendă a bunului imobil pentru anii 2108-2020, a încasa din contul lui Sîrbu Ion în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată.

Reprezentantul Primăriei Bravicea, r-nul Călărași Zatic Alexei, primar, în ședința de judecată a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia, menționînd faptul că pîrîtul Sîrbu Ion detinînd în arendă terenului cu bazin acvatic, refuză benevol să achite plată pentru arendă, astfel pentru perioada anului 2018-2020 a format datorie, care urmează să fie încasată din contul acestuia. Faptul că pîrîtul refuză să achite plata de arendă este temei de reziliere a contractului de arendă, ori la moment iazul este secăt, din vina arendașului, care sub pretextul că va efectua lucrări de reparație și reînnoire a bazinului, a săpat damba bazinului, iar drept rezultat bazinul a secăt. De asemenea menționează că, cererea pîrîtului privind schimbarea destinației terenului, la consiliul primăriei nu a fost pusă în discuție, și nici nu poate fi pusă în discuție, ori bazinul acvatic face parte din bunurilor aflate în administrarea primăriei și urmează a fi folosit după destinație.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Eugeniu Tetelea în ședința de judecată a solicitat admiterea acțiunii, ori temeiul de reziliere a contractului de arendă este vădit, deoarece pîrîtul refuză să achite plata pentru arenda terenului cu bazin acvatic, formînd datorie. Primăria nu dispune de multe bunuri pe care le are în administrare, iar bazinul acvatic urmează a fi folosit după destinație. Menționează că iazul a ajuns să fie secăt în urma acțiunilor pîrîtului, care a săpat iazul, astfel la moment urmează ca funcționalitatea iazului să fie restabilită.

Pîrîtul Sîrbu Ion în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată declarînd că, la momentul încheierii contractului de arendă în iaz era puțină apă, care ulterior a dispărut, de aceea a interveni cu solicitarea către primărie de a schimba destinația terenului, ori în timp s-a constatat că apa în iaz nu se mai acumulează, iar comisia care a efectuat actul de inspecție la fata locului a constat că, iazul a secăt definitiv. Necătfînd la aceasta el a continuat să achite plata de arendă care era stabilită conform contractului, desi bazinul acvatic nu era funcțional, însă a solicitat de mai multe ori primăriei să soluționeze chestiunea privind schimbarea destinației terenului, să se efectueze măsurările terenului, care nici pînă în prezent nu a fost rezolvată. Astfel, văzînd că primăria nu ia atitudine față de cererea sa el a încetat din anul 2018 să achite plata pentru arenda bazinului acvatic, însă achită regulat plata la impozitul

funciar. Nu este de acord să fie reziliat contractul, el și-a onorat obligatia și a achitat plata de arendă pentru perioada din 2011, când s-a constatat că iazul definitiv a secat, pînă în 2018, iar primăria nu a dorit să soluționeze chestiunea privind schimbarea destinației terenului, fapt care este prevăzut conform contractului de arendă.

Reprezentantul pîrîtului, avocatul Negrei Nicolae în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, ori la moment bunul care constituie obiect al contractului de arendă nu mai există, pîrîtul și-a onorat obligațiile față de reclamant achitînd plata de arendă pînă în anul 2018 pe teren cu bazin acvatic, acesta s-a adresat cu cerere către reclamant pentru schimbarea destinației terenului cu bazin acvatic în teren agricol în conformitate cu răspunsul de la Agenția Apele Moldovei, cerere care nu a fost soluționată. Pîrîtul este arendaș de bună credință, achită impozitul funciar, la moment nu refuză să-și onoreze obligațiile, doar că este necesar ca primăria să soluționeze chestiunea privind schimbarea destinației terenului, ori contractul de arendă prevede schimbarea destinației terenului.

Martorul Popa Serghei fiind audiat în ședința de judecată a declarat că, activează în calitate de inginer cadastral în cadrul primăriei Bravicea din anul 2012, la momentul cînd și-a început activitatea, obiectul în litigiu deja ca bazin acvatic nu mai exista. Cunoaște că apa din bazin a dispărut începînd cu anul 2010-2011. Din informația din cadrul primăriei cunoaște că a fost emisă o decizie a primăriei prin care arendașul Ion Sîrbu a fost scutit de plata pentru arenda iazului în schimbul reparației dambei iazului, însă în urma lucrărilor a fost desecat iazul artificial de către arendaș. Nu cunoaște dacă a fost efectuat vreun act de constatare la fata locului, sau dacă a fost permisiune de a săpa digul, în mapa pe care el o detine are doar contractul de arendă încheiat cu arendașul, posibil celelalte acte să se păstreze la secretarul primăriei. Menționează că el personal a văzut cînd tractorul efectua săpături, consideră că săpăturile s-au efectuat la ordinul arendașului și desecarea artificială a bazinului a fost efectuată cu acordul arendașului.

Martorul Popa Oleg în ședința de judecată fiind audiat a declarat că, este consilier în consiliul local Bravicea, r-nul Călărăsi din 2019, referitor la contractul de arendă cunoaște că bazinul acvatic a fost transmis în arendă lui Sîrbu Ion, pentru a fi folosit la creșterea peștelui, fiind zonă de pescuit, după care a fost săpată damba și s-a dat drumul la apă din iaz. La moment acolo crește porumb, floarea soarelui și alte plante. Cunoaște că arendașul are restanță la plata de arendă, apă în iaz a văzut prin anul 2007, a mers personal acolo la scăldat, însă arendașul intenționat a săpat damba și a dat drumul la apă, în iaz apă nu mai este din anul 2010, nu cunoaște nimic despre actul din 2011 întocmit de specialistul din cadrul primăriei, însă cunoaște că arendașul a beneficiat de careva scutiri la plata de arendă pentru renovarea iazului.

Martorul Popa Constantin fiind audiat în ședința de judecată a declarat că a activat în calitate de primar al satului Bravicea, r-nul Călărăsi, în anul 1999-2003 primul mandat, și anul 2011-2015 al doilea mandat. Sîrbu Ion s-a adresat cu cerere către primăria Bravicea, r-nul Călărăsi pentru a-i fi dat în arendă iazul situat în s.Bravicea, regiunea "Florna", cererea a fost discutată la consiliul primăriei, care a acordat aviz pozitiv, respectiv în anul 2003 a fost încheiat contractul de arendă cu acesta. Scopul a fost ca arendașul să crească peste. În anul 2010 Sîrbu Ion s-a adresat cu cerere la primărie și consiliul local pentru a fi scutit de plata de arendă în contul efectuării reparației capitală a dambei iazului, care era spălată de apă și era riscul de a se rupe de la presiunea apei. Chestiunea dată a fost discutată la ședința consiliului, s-a dat aviz pozitiv urmînd ca Sîrbu Ion să poată efectua reparația capitală a dambei, cu condiția respectării unui angajament să prezinte devizul de cheltuieli ca să i se acorde scutire pe 3 ani. După ce a avut loc

sedinta consiliului si s-a luat decizia arendasul a dat drumul la apă ca să efectueze lucrările de reparatie, drept urmare iazul pînă în prezent este fără apă. Din infoirmatia pe care o detine cunoaște că arendasul a dat drumul la apă prin săparea iazului cu excavatorul, după ce a dat drumul la apă, damba nu a fost reparată, în calitate de primar a discutat cu el de mai multe ori însă damba asa si nu a fost reparată. Mentionează că la momentul încheierii contractului de arendă apă în iaz era în jur de 80%, damba si acum se vede că a fost săpată, nu tine minte dacă a fost efectuat vreun act de constatare la fata locului si dacă

el a semnat asemenea act, acest act nu i-a fost prezentat, dar actul a fost semnat de inginerul cadastral Golodenco care nu are studii corespunzătoare, si era angajat cu termen de probă.

Audiiind explicatiile părților, martorii, examinând materialele cauzei instanța consideră cererea înaintată de Primăria Bravicea, r-nul Călărași către Sîrbu Ion Vasilii, întemeiată și urmează a fi admisă parțial reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art.241 alin. (1) CPC, prevede expres că instanța judecătorească adoptă hotărîrea în numele legii. Hotărîrea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de reclamant și pîrît.

Potrivit art.11 alin.(1) Cod civil, buna credință este un standart de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Conform art.117 alin.(1) CPC, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Conform art.121 CPC, Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cauzei.

În conformitate cu art.239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art.774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau nu a face.

În corespundere cu prevederile art.775 alin.(1) Cod Civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În contextul, potrivit art.858 alin.(1,2) Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art.776 Cod Civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit(delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art.901 alin.(1) lit.a) Cod Civil, atunci cînd fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: să ceară executarea silită a obligației. Or, alin.5 al normei sus indicate, neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației.

După cum s-a stabilit în ședința de judecată, la data de 31 martie 2003 între Primăria satului Bravicea, r-nul Călărași, ca arendator și Sîrbu Ion ca arendaș, a fost încheiat contractul nr.48 de arendă a bunului imobil cu numărul cadastral 2513101558- teren cu bazin acvatic cu suprafața de 68492 m.p., inițial pe un termen de 99 ani, termen care a fost modificat pînă la 30 ani, prin acordul adițional al păților din 27 septembrie 2004, în baza căruia conform actului de primire-predare terenul în cauză a fost transmis arendasului Sîrbu Ion, contractul de arendă și acordul adițional fiind înregistrat la OTC Călărași conform rigorilor legii.

Potrivit Acordului adițional de modificare a contractului de arendă nr.48 din 31.03.2003, plata de arendă a fost stabilită în mărime de 4110 lei anual, care urma a fi achitată de arendașul mult pînă la data de 01 decembrie a fiecărui an.

Potrivit actului de verificare efectuat de primăria Bravicea, r-nul Călărași pentru perioada 2018-2020 datoria la plata de arendă a pîrîtului este de 12330 lei.

Conform prevederilor acordului adițional, cap.VI, pct.3, lit.b), contractul de arendă se reziliază prin hotărîre a judecătii, la cererea uneia dintre părți în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale.

Prin urmare instanța consideră întemeiată pretentia reclamantului Primăria Bravicea, r-nul Călărași în partea rezilierii contractului de arendă, ori potrivit probelor administrate în ședința de judecată arendașul Sîrbu Ion începînd cu anul 2018 a încetat să-și onoreze obligațiunea de achitare a plății de arendă conform prevederilor contractuale, fapt confirmat în ședința de judecată și de arendașul Ion Sîrbu, care a menționat că a încetat să achite plata de arendă, deoarece bazinul acvatic nu mai există, astfel urmează reclamantul să soluționeze chestiunea privind schimbarea destinației terenului cu bazin acvatic, el continuînd să achite doar impozitul funciar.

Astfel, instanța consideră a admite pretentia reclamantului în partea rezilierii contractului de arendă pe motivul încetării îndeplinirii obligațiunii de achitare a plății pentru arendă. Mai mult ca atît la moment, din actele prezentate, obiectul litigiului, adică bazinul acvatic nu există, problema casării acestuia din bunurile imobile și trecerea terenului ocupat de el din fondul apelor în categoria terenurilor agricole pînă al moment nu a fost soluționată, astfel decăzînd necesitatea menținerii contractului de arendă.

De asemenea instanța de judecată reține faptul că, potrivit Actului de examinare a stării tehnice a obiectului acvatic care se află la balanta Primăriei Bravicea, r-nul Călărași întocmit la 03.10.2011 s-a stabilit că la momentul inspectării, obiectivul acvatic reprezintă un teren- pășune. Acvatoria fostului iaz nu are apă de mai multi ani. Barajul este deteriorat. Comisia recomandă de a trece terenul cu numărul cadastral 2513101558 din fondul apelor în teren agricol ca pășune.

Prin demersul Primarului s.Bravicea, r-nul Călărași, Alexei Zatic nr.839 din 15.04.2011, adresat Directorului Agenției Apele Moldovei (f.d.37), se indică faptul că mai mult de 6 ani anterior izvoarele subterane și rîurile s-au uscat și suprafața iazului este fără apă, astfel se solicită permisiunea de a trece terenul dintr-o categorie în alta.

Din răspunsul Agenției Apele Moldovei din 21.04.2011 (f.d.38) rezultă că Obiectivul acvatic, este proprietatea publică a autorităților publice locale Bravicea, r-nul Călărași, și respectiv, chestiunea privind casarea acestui bun imobil și trecerea terenului ocupat de el din fondul apelor în categoria terenuri agricole, urmează a fi soluționată conform regulamentului cu

privire la modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor, și ține de competența Consiliului local.

Astfel instanța constată neîntemeiată pretenția reclamantului în partea încasării plății pentru arendă pentru anul 2018-2020, și a penalităților, ori pîrîtul Sîrbu Ion, începînd cu anul 2011, deși s-a stabilit de către comisie că bazinul acvatic nu există, și că terenul se folosește ca pășune, acesta a continuat să achite plata de arendă ca pentru bazin acvatic stabilită conform contractului de arendă, iar reclamantul, știind cu certitudine că bazinul acvatic nu mai există, continua să perceapă plata de arendă ca pentru bazin acvatic, fără a soluționa chestiunea privind casarea bunului imobil și trecerea terenului ocupat de bazinul acvatic din fondul apelor în teren agricol, fapt solicitat de către pîrîtul Sîrbu Ion prin cererea din 18.04.2018, prin urmare instanța consideră că pretențiile reclamantului privind încasarea plății pentru arendă, urmează să fie limitate și încadrate în suma achitată de către pîrîtul Sîrbu Ion în contul plății pentru arendă efectuată din anul 2011 pînă în anul 2018.

Din motivele expuse supra, instanța de judecată admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Primăria Bravicea, r-nul Călărași către Sîrbu Ion Vasiliu, privind rezilierea contractului de arendă a terenului cu bazin acvatic nr.48 din 31 martie 2003, radierea din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de arendă pe numele lui Sîrbu Ion, încasarea restanței la plata de arendă în mărime de 21717,24 lei, încasarea cheltuielilor de judecată și dispune rezilierea contractului de arendă a terenului cu bazin acvatic nr.48 din 31 martie 2003 încheiat între Primăria Bravicea, r-nul Călărași și Sîrbu Ion Vasiliu, în rest cerințele urmează să fie respinse ca neîntemeiate.

În conformitate cu art.236-241 CPC RM instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ș T E :

A admite acțiunea parțial.

A rezilia contractul nr.48 de arendă a terenului cu bazin acvatic cu număr cadastral 2513101558 cu suprafața de 0,5806 ha, încheiat la 31 martie 2003 între Primăria Bravicea, r-nul Călărași și Ion Sîrbu.

Hotărîrea în cauză servește drept temei de radiere din Registrul bunurilor imobile a notării contractului de arendă nr.48 din 31 martie 2003.

În rest, cerințele reclamantului se resping ca neîntemeiate.

A încasa din contul lui Sîrbu Ion taxa în beneficiul statului în mărime de 100 (o sută) lei.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul judecătorei Strășeni sediul Călărași.

Președinte de ședință
Judecător

Silvia Țurcan