JUDECĂTORIA BĂLȚI
sediul Central
H O T Ă R Â R E
În numele Legii

25 septembrie 2026 **mun. Bălți**

Dosarul nr. 4-183/2026
Nr. PIGD 4-26060055-09-4-13052026

Judecătoria Bălți, sediul Central, în componența:
Președintele ședinței, judecătorul **Dumitru DAREA**,
grefierului **Roxana CAPBĂTUT**,
cu participarea agentului constatator **Maxim CALMAȚUI**, specialist principal al Direcției proprietate municipală și relații funciare a Primăriei municipiului Bălți, și a apărătorului SRL „VENDOSTAR”, avocatul **Larisa OCEREDNAIA**, în lipsa administratorului societății, **Andrei JICOL**, legal citat,
examinând în ședință publică cauza contravențională privind învinuirea SRL „VENDOSTAR”, IDNO *****, cu sediul în municipiul Chișinău, str. Gheorghe Tudor nr. 2B, în săvârșirea contravenției prevăzute de art. 116 alin. (2) din Codul contravențional,

C O N S T A T Ă:

I. Obiectul cauzei și desfășurarea judecării

La 13 mai 2026, Judecătoria Bălți a fost sesizată cu materialul contravențional remis de Primăria municipiului Bălți prin scrisoarea nr. 1*****din 12 mai 2026, pentru examinarea procesului-verbal cu privire la contravenție seria ***** din 1*****, întocmit de agentul constatator Maxim Calmațui în privința SRL „VENDOSTAR”.

Potrivit procesului-verbal, în perioada de la 1 decembrie 2020 până la constatare, societatea ar fi ocupat nelegitim, prin menținerea unui dispozitiv publicitar metalic, terenul proprietate municipală situat pe str. Ivan Franco, în regiunea Direcției de troleibuze din municipiul Bălți, aferent bunului imobil cu numărul cadastral *****, fără acte permisive valabile. Fapta a fost încadrată în art. 116 alin. (2) din Codul contravențional.

Agentul constatator a solicitat aplicarea amenzii în mărimea maximă prevăzută pentru persoana juridică și a măsurii de siguranță constând în demolarea construcției publicitare, eliberarea terenului și aducerea acestuia la starea inițială, în temeiul art. 439[6] din Codul

contravențional. Procesul-verbal a fost semnat de reprezentantul societății cu exprimarea dezacordului față de acuzație.

Cercetarea judecătorească s-a desfășurat cu participarea agentului constatator și a apărătorului societății. Administratorul Andrei Jicol, legal citat, nu s-a prezentat. Dreptul la apărare al persoanei juridice a fost exercitat prin avocatul Larisa Ocerednaia, care a formulat cereri, a prezentat înscrisuri, a adresat întrebări agentului constatator și a susținut poziția societății în dezbateri.

În ședința din 25 august 2026 au fost admise autorizația de construire ***** din 17 septembrie 2008 și actul privind recepția construcției cu caracter provizoriu din 24 octombrie 2011, împreună cu materialul fotografic. Au fost respinse înscrisurile referitoare la concretizarea pretențiilor și la parcursul procesual al litigiului distinct invocat de apărare. În ședința din 26 august 2026 au fost admise extrasele de cont prezentate de apărare și a fost respinsă anexarea raportului de specialitate privind posibilitatea recepției construcției.

La 11 septembrie 2026 au fost admise înscrisurile prezentate de agentul constatator privind sumele transferate pe contul Primăriei municipiului Bălți. După cercetarea probelor și susținerea dezbaterilor, pronunțarea hotărârii a fost stabilită pentru 25 septembrie 2026.

II. Pozițiile participanților

Poziția agentului constatator

Agentul constatator a susținut că dreptul de folosință a terenului a încetat la termenul stabilit prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 7/26 din 30 iulie 2020. Societatea a fost informată despre neprelungirea contractului și i s-a solicitat în mod repetat eliberarea terenului, însă dispozitivul publicitar a rămas amplasat pe acesta.

În opinia agentului, autorizația de construire și recepția obiectului atestă legalitatea lucrărilor realizate în perioada în care exista contractul, fără a conferi un drept perpetuu asupra terenului. Achitările ulterioare ar fi fost unilaterale și nu ar înlocui un contract valabil. Agentul a contestat prelungirea tacită a locațiunii, invocând decizia consiliului și notificările de restituire.

Cu privire la bani, agentul a confirmat la 11 septembrie 2026 că primăria a primit sumele transferate conform contractului, că acestea nu au fost restituite și că se află pe contul autorității, fără a putea preciza ce s-a întâmplat ulterior cu ele din punct de vedere financiar. A menținut solicitarea de sancționare și de demolare, apreciind că menținerea construcției restrânge exercitarea dreptului de proprietate al municipiului.

Poziția apărării

Apărarea a solicitat încetarea procesului, susținând inexistența faptei contravenționale și a elementelor acesteia. A arătat că terenul a fost atribuit legal de autoritatea locală pentru instalarea panoului, contractul fiind prelungit în repetate rânduri, iar construcția fiind autorizată și recepționată cu participarea reprezentanților autorității publice locale.

Societatea a invocat art. 1280 din Codul civil și continuarea raporturilor de locațiune după 30 noiembrie 2020. În susținerea acestei poziții, a prezentat dovezi privind plățile aferente anilor 2021–2025, primirea și păstrarea acestora de către primărie, precum și lipsa unei acțiuni civile de eliberare a terenului. A susținut că Decizia nr. 7/26 este contestată într-un litigiu nesoluționat definitiv.

În privința demolării, apărarea a subliniat că obiectul nu a fost edificat samavolnic. În opinia sa, disputa privind continuarea folosinței terenului nu transformă construcția autorizată într-o construcție neautorizată și nu justifică aplicarea automată a art. 439⁶ din Codul contravențional.

III. Circumstanțele stabilite și aprecierea probelor

Limitele examinării și standardul probator

Competența instanței de a examina cauza rezultă din art. 395 și art. 423¹⁰ din Codul contravențional, ținând cont de încadrarea imputată și de solicitarea aplicării unei măsuri de siguranță. Instanța verifică atât temeinicia acuzației, cât și respectarea condițiilor legale ale procedurii prin care aceasta a fost înaintată.

Potrivit art. 375 și art. 425 din Codul contravențional, sarcina demonstrării acuzației revine autorității competente, iar probele se apreciază în ansamblu, fără ca procesul-verbal ori explicația unui participant să aibă o valoare prestabilită. Exercitarea dreptului la apărare nu poate fi tratată ca o împrejurare incriminatoare.

Instanța distinge între înscrisurile admise ca probe și argumentele participanților. Documentele a căror anexare a fost respinsă nu sunt utilizate indirect prin reproducerea explicațiilor apărătorului despre conținutul lor. Tot astfel, existența unor raporturi referitoare la alte terenuri sau panouri nu permite extinderea automată a constatărilor asupra obiectului prezentei cauze.

Atribuirea terenului și constituirea raportului contractual

Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 5/49 din 11 mai 2007, anexa nr. 1, poziția 4, și contractul nr. 70 din 5 februarie 2008 confirmă că societății i-a fost transmis un teren cu suprafața de 2 m², situat pe str. Ivan Franco, pentru amplasarea unei construcții publicitare. Folosința inițială a rezultat din voința proprietarului, exprimată prin acte administrative și contractuale.

Contractul și acordurile adiționale confirmă prelungirea repetată a locațiunii. Prin actele întemeiate pe Decizia nr. 3/21 din 25 iunie 2019 a fost stabilit termenul până la 30 septembrie 2020. Decizia nr. 7/26 din 30 iulie 2020 a stabilit termenul-limită până la 30 noiembrie 2020, fără drept de prelungire, situație comunicată societății prin înștiințarea nr. ***** din 13 august 2020.

Prin urmare, acuzația nu privește ocuparea inițială a unui teren fără consimțământul proprietarului. Ea privește menținerea folosinței după data la care autoritatea consideră că titlul contractual a încetat. Această diferență impune verificarea actelor de încetare și a conduitei ulterioare, fără a exclude, prin ea însăși, posibilitatea aplicării art. 116 alin. (2).

Notificările și menținerea dispozitivului publicitar

Notificarea nr. ***** din 24 decembrie 2021 solicită eliberarea terenurilor și semnarea actelor de predare-primire în termen de 15 zile de la primire. Ea cuprinde expres și precizarea că plata pentru arenda terenului va fi calculată până la semnarea actului de predare-primire. Documentul trebuie evaluat în integralitate: conține atât opoziția la continuarea folosinței, cât și poziția autorității privind plata aferentă perioadei până la restituire.

Prescripția nr. 377 din 13 noiembrie 2025 se referă, între altele, la contractul nr. 70 din 5 februarie 2008 și solicită eliberarea terenului în termen de 10 zile de la recepționare, sub

avertizarea atragerii la răspundere. Acest înscris confirmă persistența opoziției autorității la menținerea panoului, însă natura sa procedurală și efectele în raport cu art. 46¹ din Codul contravențional necesită o examinare distinctă.

Procesul-verbal de cercetare la fața locului din 8 mai 2026 și fotografiile documentează existența dispozitivului publicitar la amplasamentul verificat. Extrasul cadastral confirmă dreptul de proprietate municipală asupra terenului identificat în acuzație. Aceste probe sunt relevante pentru ocuparea materială a terenului și pentru identitatea proprietarului, dar nu demonstrează, fiecare luată separat, toate condițiile răspunderii contravenționale ori caracterul neautorizat al construcției.

Considerațiile generale despre proporția construcțiilor publicitare neconforme din municipiu nu individualizează situația acestui panou. Concluzia asupra obiectului cauzei trebuie să rezulte din actele care îl privesc, nu dintr-o apreciere globală referitoare la publicitatea stradală.

Plățile ulterioare și conduita financiară a primăriei

Înscrisurile bancare admise la 26 august 2026 și evidențele prezentate de autoritate la 11 septembrie 2026 confirmă continuarea achitărilor după termenul-limită invocat de primărie. În documentele referitoare la mai multe amplasamente este individualizat și contractul nr. 70 din 5 februarie 2008, aferent terenului de pe str. Ivan Franco.

Relevanța acestei probe nu se limitează la inițiativa societății de a efectua transferurile. Primăria a recepționat și a înregistrat sumele, iar acestea nu au fost restituite. Faptul primirii și păstrării lor a fost confirmat expres de agentul constatator după ce instanța a solicitat clarificarea situației financiare. Nu este însă demonstrată destinația bugetară ulterioară a fiecărei sume, agentul declarând că nu o cunoaște.

Instanța nu poate ignora această conduită și nu poate reduce întregul raport dintre părți la inexistența unui nou contract semnat. Totodată, pentru determinarea efectului juridic al încasărilor trebuie făcută distincția dintre continuarea tacită a locațiunii și plata datorată pentru întârzierea restituirii unui bun după încetarea contractului.

Articolul 1280 alin. (1) din Codul civil reglementează prelungirea pe termen nedeterminat atunci când raporturile contractuale continuă tacit după expirarea locațiunii. Pentru aplicarea sa trebuie apreciată conduita ambelor părți. Efectuarea plăților de către fostul locatar reprezintă un element relevant, dar nu înlătură necesitatea confruntării acestuia cu manifestările de voință ale locatorului.

În același timp, art. 1286 din Codul civil permite locatorului să pretindă chiria pentru perioada întârzierii restituirii bunului după încetarea raporturilor contractuale. Rezultă că perceperea unei plăți calculate în raport cu chiria este compatibilă, în anumite condiții, și cu încetarea locațiunii. Nici denumirea plății, nici simpla sa primire nu rezolvă singure problema existenței titlului de folosință.

Această distincție a fost subliniată de Curtea Supremă de Justiție în decizia din 17 iunie 2026, dosarul nr. 2rac-168/24. Curtea a cerut verificarea separată a continuării contractului și a consecințelor patrimoniale ale nerestituirii bunului.

Afirmația agentului că primăria nu a solicitat plăți nu corespunde pe deplin notificării din 24 decembrie 2021, care anunță calcularea arendei până la predarea terenului. De asemenea,

clauza 4.4 a contractului prevedea achitarea fără o solicitare suplimentară a locatorului. Prin urmare, lipsa unui ordin nou de plată nu este, singură, un argument suficient pentru înlăturarea înscrisurilor financiare prezentate de apărare.

Pe de altă parte, aceeași notificare cere restituirea terenului, iar prescripția din 13 noiembrie 2025 reiterează cererea. Aceste manifestări exprese de opoziție împiedică deducerea automată a acordului tacit de prelungire numai din faptul că banii au fost primiți și nu au fost restituiți. Explicația din ședință potrivit căreia sumele ar putea fi considerate o compensare nu dovedește, prin ea însăși, existența unei decizii contabile de reîncadrare a plăților.

Instanța reține, așadar, ca fapt dovedit primirea și păstrarea plăților ulterioare de către autoritate. Nu reține însă că acest fapt ar revoca implicit Decizia nr. 7/26 sau ar constitui, fără alte verificări, o recunoaștere irevocabilă a prelungirii contractului. În prezenta procedură, încasările trebuie apreciate împreună cu notificările, clauzele contractuale și regulile art. 1280 și 1286, fără a transforma niciuna dintre aceste împrejurări într-o prezumție absolută.

Litigiul distinct și lipsa unei acțiuni de evacuare

Apărarea a invocat contestarea Deciziei nr. 7/26 și existența unui litigiu pendinte. Instanța nu deduce din această afirmație că actul ar fi fost anulat ori suspendat. O asemenea măsură nu rezultă din probele admise în prezenta cauză.

Nici neintroducerea unei acțiuni civile pentru eliberarea terenului nu constituie, prin ea însăși, consimțământ la prelungirea locațiunii. Articolele 581 și 584 din Codul civil reglementează mijloacele de recuperare a bunului și relevanța raportului juridic dintre proprietar și posesor, fără a institui o condiție generală potrivit căreia orice constatare contravențională trebuie precedată de o hotărâre civilă de evacuare.

Instanța nu soluționează definitiv valabilitatea Deciziei nr. 7/26, nu recunoaște un drept de folosință pe termen nedeterminat și nu stabilește creanțele patrimoniale dintre părți. Aceste chestiuni trebuie deosebite de legalitatea concretă a sesizării contravenționale și de condițiile măsurii de siguranță solicitate.

IV. Respectarea procedurii de remediere și efectele asupra procesului-verbal

Obligația aplicării procedurii legale

Articolul 46¹ din Codul contravențional instituie o procedură de remediere pentru categoriile de contravenții enumerate la alin. (11). Enumerarea include art. 109–156 și, prin urmare, contravenția prevăzută de art. 116 alin. (2), imputată societății. Încadrarea în această categorie obligă la verificarea procedurii înainte de aplicarea unei sancțiuni.

Conform alin. (2), agentul constatator întocmește și anexează planul de remediere la procesul-verbal. Norma reglementează separat situația în care contravenția este constatată în urma unui control de stat realizat conform Legii nr. 131/2012. Prin urmare, regula întocmirii planului nu se limitează la această din urmă categorie de controale.

Planul trebuie să individualizeze măsurile și termenul de remediere. Alineatul (4) stabilește un termen între 30 și 90 de zile lucrătoare de la comunicarea procesului-verbal. Alineatele (3), (9) și (10) leagă posibilitatea sancționării de expirarea termenului, verificarea măsurilor și constatarea neconformării, în condițiile prevăzute de lege.

Materialul remis instanței nu conține un plan de remediere anexat procesului-verbal seria ***** și nici actele unei proceduri de verificare a executării unui asemenea plan. Cererea de aplicare directă a amenzii maxime nu este însoțită de demonstrarea parcurgerii acestei etape.

Examinarea excepțiilor și a prescripției municipale

Excepțiile prevăzute de art. 46¹ alin. (5) sunt de strictă interpretare. Nu rezultă că încălcarea ar fi fost înlăturată imediat sau că societatea ar fi repetat aceeași contravenție în intervalul legal după realizarea unei măsuri dintr-un plan anterior. Nici caracterul iremediabil nu a fost demonstrat: însuși agentul solicită eliberarea terenului și restabilirea situației materiale.

Prescripția nr. 377 din 13 noiembrie 2025 nu poate fi ignorată. Ea conține o cerere de eliberare și un avertisment, însă această împrejurare nu este suficientă pentru aplicarea art. 46¹ alin. (5) lit. c). Textul se referă la prescripții emise de organul de control conform Legii nr. 131/2012, nu la orice notificare a proprietarului sau avertizare a unei subdiviziuni municipale.

În actele cercetate nu este documentată emiterea prescripției în cadrul unui control efectuat potrivit Legii nr. 131/2012. Indicarea unui număr de înregistrare al materialului de control nu dovedește, singură, respectarea acelui regim juridic. Calitatea de agent constatator și competența în materia contravențională nu înlocuiesc demonstrarea condițiilor speciale ale excepției.

Prescripția acordă 10 zile de la primire și nu cuprinde procedura de remediere reglementată de art. 46¹. Ea nu poate fi recalificată automat drept planul legal, iar trecerea unui interval mai lung până la întocmirea procesului-verbal nu remediază lipsa garanției. Importanța procedurii constă și în cunoașterea măsurilor, a termenului legal și a consecințelor executării lor, nu numai în existența unui timp material pentru eliberarea terenului.

Caracterul esențial al încălcării

Articolul 46¹ alin. (8) prevede expres nulitatea procesului-verbal întocmit cu încălcarea capitolului referitor la remediere. Aplicarea acestei norme se coroborează cu art. 445 alin. (2) și art. 461 alin. (2), care impun examinarea caracterului esențial al neregularității și a posibilității înlăturării ei de către instanță.

Omisiunea nu privește o eroare materială ori o rubrică lipsită de consecințe. Societatea a fost supusă unei cereri de sancționare fără documentarea etapei care, pentru această categorie de contravenții, condiționează sancționarea și poate permite conformarea fără aplicarea amenzii. Sunt afectate astfel condițiile legale ale răspunderii și posibilitatea de a beneficia de mecanismul instituit de legiuitor.

Instanța nu poate întocmi retroactiv planul în locul agentului, nu poate presupune executarea sau neexecutarea lui și nu poate înlocui procedura prin propria apreciere că societatea ar fi avut suficient timp să elibereze terenul. O asemenea substituire ar lipsi de efect garanția legală și ar pune instanța în situația de a completa activitatea autorității de constatare.

În aceste condiții, procesul-verbal seria ***** din 1***** este lovit de nulitate, iar procesul contravențional urmează a fi încetat. Soluția are acest temei procedural determinant. Ea nu echivalează cu recunoașterea prelungirii contractului și nu se întemeiază pe ideea că primirea chiriei ar exclude în toate cazurile caracterul nelegitim al folosinței.

Constatarea nulității face inutilă stabilirea unei sancțiuni și exclude o concluzie de vinovăție în această procedură. Instanța nu pronunță simultan o constatare de culpabilitate și o încetare întemeiată pe viciul esențial al actului de sesizare.

V. Cererea de demolare a construcției publicitare

Condițiile proprii ale măsurii de siguranță

Cererea de demolare trebuie examinată distinct. Articolul 439⁴ din Codul contravențional atribuie măsurilor de siguranță un scop preventiv, iar art. 439⁶ alin. (1) prevede demolarea construcțiilor neautorizate inclusiv în legătură cu faptele de la art. 116. Enumerarea articolului de încadrare nu dispensează autoritatea de demonstrarea caracterului neautorizat al construcției și a condițiilor concrete ale măsurii.

Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 33 din 29 martie 2018, §§ 19–23, a distins finalitatea preventivă a măsurilor de siguranță de sancționarea vinovăției și a evidențiat garanția controlului judecătoresc asupra demolării. De aceea, instanța nu respinge cererea exclusiv pentru că nu aplică o amendă, ci verifică suportul factual și juridic al ingerinței cerute.

Articolul 439⁶ alin. (3) reglementează expres anumite situații în care măsura poate fi aplicată deși răspunderea este înlăturată sau procesul a încetat. Aceste dispoziții nu justifică o demolare automată în orice ipoteză de încetare și nu acoperă lipsa demonstrării condițiilor proprii ale măsurii.

Autorizarea inițială și statutul actual al obiectului

Autorizația nr. 350 din 17 septembrie 2008 și actul de recepție din 24 octombrie 2011, admise în ședința din 25 august 2026, susțin poziția apărării privind edificarea și recepționarea autorizată a obiectului. Agentul a recunoscut relevanța lor pentru legalitatea lucrărilor inițiale, insistând că litigiul privește dreptul actual asupra terenului.

Instanța ține cont de caracterul provizoriu al construcției. Autorizarea inițială și recepția nu conferă, prin ele însele, un drept nelimitat de menținere pe terenul altuia. Totuși, din această limită nu rezultă automat că obiectul intră în categoria construcțiilor neautorizate care pot fi demolate în procedura cerută.

Pentru o asemenea concluzie era necesară identificarea normei și a condiției concrete prin care încetarea folosinței terenului afectează regimul autorizării acestui obiect, precum și confruntarea cu actele de construire și de recepție. Solicitarea agentului se întemeiază pe expirarea raportului funciar, fără demonstrarea suficientă a acestei legături juridice distincte. Nu este stabilită prin probe o edificare ulterioară neautorizată ori o modificare a obiectului care să fundamenteze măsura cerută.

Fotografiile dovedesc existența panoului. Ele nu țin locul analizei regimului său juridic și nici al unei constatări tehnice individualizate privind un pericol. Mențiunile generale despre publicitatea din municipiu nu remediază această insuficiență.

Necesitatea și proporționalitatea măsurii

Recuperarea terenului municipal urmărește protejarea dreptului proprietarului. Pentru a dispune însă demolarea pe cheltuiala societății trebuie demonstrată, în condițiile art. 439⁴ și 439⁶, necesitatea ingerinței concrete și raportul ei cu situația constatată. Invocarea dreptului de proprietate asupra terenului nu suplinește toate aceste condiții.

Cererea de demolare, eliberare și readucere a terenului la starea inițială nu conține o justificare individualizată care să depășească afirmația expirării contractului. În împrejurările cauzei, actele de autorizare admise, natura disputei și lipsa demonstrării condițiilor speciale nu permit dispunerea măsurii solicitate.

Respingerea acestei cereri nu constituie autorizarea menținerii perpetue a panoului și nu înlătură dreptul proprietarului de a utiliza mijloacele legale corespunzătoare pentru recuperarea terenului. Ea constată că, în limitele prezentei sesizări și ale probelor administrate, demolarea în temeiul art. 439⁶ nu este justificată.

Pentru motivele expuse, în temeiul art. 46¹ alin. (2)–(5), (8) și (11), art. 375, art. 425, art. 439⁴, art. 439⁶, art. 445 alin. (2), art. 461 alin. (2), art. 462 și art. 468 din Codul contravențional, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se declară nul procesul-verbal cu privire la contravenție seria ***** din 1*****, întocmit de agentul constatator Maxim Calmațui în privința SRL „VENDOSTAR”, IDNO *****, pentru fapta încadrată în art. 116 alin. (2) din Codul contravențional, ca urmare a încălcării procedurii de remediere prevăzute de art. 46¹ din același cod.

Se încetează procesul contravențional pornit în privința SRL „VENDOSTAR” în baza procesului-verbal menționat, în temeiul art. 46¹ alin. (8), coroborat cu art. 445 alin. (2) și art. 461 alin. (2) din Codul contravențional.

Se respinge cererea agentului constatator privind aplicarea măsurii de siguranță sub forma demolării/demontării construcției publicitare amplasate pe terenul situat pe str. Ivan Franco din municipiul Bălți, aferent bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu eliberarea terenului și aducerea acestuia la starea inițială, în temeiul art. 439⁶ din Codul contravențional.

Copia hotărârii se comunică SRL „VENDOSTAR”, apărătorului acesteia și agentului constatator.

Hotărârea poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Nord, prin intermediul Judecătoriei Bălți, în termen de 15 zile de la pronunțare, iar pentru părțile care nu au fost prezente la ședința de judecare a cauzei – de la înmânarea copiei hotărârii, în condițiile art. 468 din Codul contravențional.

Hotărârea pronunțată integral la 25 septembrie 2026.

Președintele ședinței, judecătorul **Dumitru DAREA**