

D E C I Z I E

cu privire la respingerea apelului
declarat de SRL „Metvicon” – administrator Burduja Andrian,

în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Metvicon” către Consiliul or. Florești privind anularea Deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” și a Deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 „cu privire la expunerea la licitație „cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole”, în partea pretenției privind anularea Deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 04 septembrie 2025,

Dosarul nr. 3a-185/2025
PIGD nr. 2-24130710-03-3a-09122025-2

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (judecător Olga Jamba)

17 septembrie 2026, mun. Bălți

Textul corespunde originalului

Examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de SRL „Metvicon” – administrator Burduja Andrian,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Elena Grumeza*, Preşedinte,*
Natalia Costaș, Svetlana Ghercavii, *judecători*
Lilia Burlacu, *grefier*

a c o n s t a t a t :

ÎN FAPT:

1. La 15 noiembrie 2024 avocatul Barașianț Mariana, în interesele SRL „Metvicon” s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul or. Florești privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” și a deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 „cu privire la expunerea la licitație (cu strigare) pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole” (f.d.1-6).

2. În argumentarea acțiunii se notează că, la 05 februarie 2015 între Primăria or. Floreşti şi SRL „Metvicon” a fost încheiat contractul de arendă cu nr. 661 referitor la dreptul de folosința asupra terenului agricol cu suprafaţa de 61,2085 ha din extravilanul orașului cu nr./cad.*****, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Conform art. III pct. 2 al contractului, în cazul când termenul de arendă expiră, iar „arendatorul” nu va cere să i se predea terenul dat în arendă şi „arendaşul” va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an calendaristic cu condiţiile „arendatorului” expuse într-un acord adiţional.

3. Subliniază că, potrivit informației nr. 03 din 14 iulie 2023 relațiile între părţi au continuat neîntrerupt, fiind achitată suma arendei pentru terenul agricol

respectiv, iar careva solicitări de predarea terenului din partea Primăriei or. Floreşti nu au parvenit.

4. Totodată, conform informației nr. 05 din 14 iulie 2023 se confirmă situația şi starea terenului arendat, faptul investițiilor efectuate. La 28 iunie 2023 Consiliul or. Floreşti a adoptat decizia nr. 04/19 cu privire la stingerea dreptului asupra terenului agricol, însă fără a stabili un termen exact (care ar fi trebuit să respecte şi prevederile contractului, care a continuat acțiunea sa după 31 martie 2023, nefiind solicitată predarea terenului), dar şi fără a respecta art. VIII pct. 4 a contractului între părţi, care stipulează necesitatea transmiterii unui preaviz cu cel puţin 3 luni până la data rezoluțiunii.

5. În baza acestei decizii, la 05 iulie 2023 a fost emis actul cu nr. 691 prin care s-a solicitat predarea terenului după recolta şi achitarea plăţilor pe anul 2023. Suplimentar notează că prin informația nr. 04 din 14 iulie 2023 a informat despre faptul că pe terenul agricol în cauza sunt semănate 3 tipuri de cultură: rapiță - urmează a fi recoltată în luna iulie 2023, porumbul şi sorg - urmează să fie recoltate în luna septembrie 2023.

6. Considerând că decizia nr. 04/19 din 28 iunie 2023 nu corespunde rigorilor legale şi poate fi anulată, a fost depusă cerere de chemare în judecată. În vederea susținerii poziției în speța respectivă s-au invocat prevederile contractuale aplicabile şi care nu au fost respectate de pârât prin emiterea deciziei nr. 04/19 din 28 iunie 2023, or art. III pct. 2 a contractului prevede prelungirea acțiunii contractului de arenda, în cazul examinat, până la data de 31 martie 2024, însă până la data de 31 martie 2023 predarea terenului respectiv nu a fost s olicitată.

7. Iar art. VIII din pct. 4 a contractului prevede necesitatea unui preaviz cu cel puțin 3 luni până la rezoluțiune. Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 septembrie 2023, dosarul nr. 3-39/23, acțiunea a fost respinsă, însă instanța de judecată a constatat că SRL „Metvicon” dispune de dreptul prioritar la încheiere unui nou contract, acest drept fiind prevăzut de lege conform condițiilor stabilite de legiuitor.

8. Părțile au continuat executarea contractului menționat supra fără careva modificări, pe tot parcursul anului agricol 2024. Mai mult, pentru anul agricol 2025 reclamantul a semănat grâu şi triticale pe terenurile respective.

9. La 24 octombrie 2024 reclamantul a recepționat adresarea de la Primăria or. Florești referitor la faptul că odată cu terminarea anului agricol 2024 nu se va prelungi un nou contract de arendă, fiind menționată decizia Consiliului or. Florești

nr. 05/24 din 8 septembrie 2023 (decizie adoptată până la pronunțarea hotărârii menționate supra de Judecătoria Soroca, sediul Central).

10. Menționează că reclamantul a contestat cu cerere prealabilă actul menționat şi a solicitat anularea actului nr. 791 din 05 august 2024, semnat de Primarul or. Florești, anularea deciziei Consiliului or. Florești nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 (despre care nu a fost informat), constatarea faptului că contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 continuă acţiunea până la 05 mai 2025 şi/sau că SRL „Metvicon" deține dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă, precum şi suspendarea executării actului nr. 791 din 05 august 2024, semnat de Primarul or. Florești şi deciziei Consiliului or. Florești ш 05/24 din 08 septembrie 2023 până la adoptarea deciziei finale pe caz, însă careva răspuns nu a recepționat până la data acestei cereri.

11. Mai mult, la 01 august 2024, reclamantul a depus în adresa pârâtului cerere, înregistrată cu nr. 949, prin care a solicitat examinarea dării în arendă pe un nou termen mai mare a terenului respectiv pentru a avea posibilitatea de a efectua investiții durabile şi mai considerabile. Dar, nici la această cerere nu a fost transmis un răspuns în scris.

12. Ulterior, reclamantul a decis să verifice situația juridică a terenurilor arendate şi a aflat despre decizia nr 09/22 din 13 septembrie 2024 cu privire la expunerea la licitație „cu strigare" pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole, adoptată de pârât şi necomunicată reclamantului. Reiterează că instanța de judecată a constatat faptul deținerii, în temeiul legii, de către reclamant a dreptului prioritar la încheierea unui nou contract, dreptului solicitat de reclamant.

13. În susținerea poziției, reclamantul a invocat prevederile art. 1292 alin. (2) și (3) CC care statuează că, în cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenționează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului. În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate şi arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

14. În deciziile contestate nu este menționat nici unul din aceste temeiuri, iar reclamantul respectă obligațiile sale întocmai. În acest sens indicând că acțiunea contractului de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 nu a expirat, or, reclamantul a achitat prețul stabilit şi agreat de ambele părți inclusiv în anul 2024.

15. În acest sens, subliniază că careva solicitări/ declarații de rezoluțiune urma să parvină de la Primăria or. Florești până la data de 31 martie 2024, însă astfel de solicitări nu au parvenit. Astfel, consideră că pârâtul nu a avut nici împuterniciri şi nici temeiuri legale pentru a decide încetarea relațiilor de arendă şi nici anunțarea unei licitații „cu strigare" referitor la terenul arendat (nr. cadastral *****).

16. Invocă reclamantul că aplicabilitatea prevederilor art. 1295 CC aplicabil speței deja a fost constatată prin hotărârea irevocabilă a instanţei de judecată. De asemenea, invocând prevederile art. 29-31 Cod administrativ, consideră că în cazul propus pentru examinare nu au fost respectate principiile procedurii administrative, şi anume proporționalitatea, motivarea, securitatea raportului juridic.

17. Consideră că actele contestate nu sunt motivate suficient şi contravin atât prevederilor legale, cât şi constatărilor hotărârii de judecată, ori nu sunt descrise temeiuri pentru neaplicarea dreptului prioritar al reclamantului.

18. În acest sens notează că, pentru adoptarea deciziilor contestate, urma să fie examinate avize obligatorii, iar dreptul discreționar al Consiliului local/consilierilor nu poate prevala asupra drepturilor cetățenilor, fără a fi indicat un motiv temeinic şi justificarea legală clară şi exactă. Reclamantul a respectat întocmai obligațiile contractuale şi prevederile legale în domeniul respectiv, a achitat taxele stabilite şi a avut speranța legitimă că drepturile sale vor fi respectate, inclusiv dreptul prioritar la dreptul de folosința asupra terenului în cauza.

19. Astfel, consideră că prin soluția de stingere a dreptului de arendă a reclamantului se încalcă dreptul de prioritate şi de folosință a terenului agricol cu nr./cad. *****. Deci, decizia de stingere a dreptului de arendă, precum şi decizia de anunțarea a unei licitații, sunt arbitrare și nemotivate.

20. În temeiul art. 209 Cod administrativ consideră că, cererea de chemare în judecată este depusă în termen, conform competenței stabilite şi urmează a fi examinată în fond. În temeiul art. 214 și art. 172 Cod administrativ, și invocând încălcările prezentate supra şi faptul că executarea actului administrativ individual contestat, consideră oportun și necesar de a suspenda executarea acestora până la adoptarea unei soluții definitive la caz.

21. În contextul celor expuse, solicită instanței de contencios administrativ admiterea cererii de chemare în judecată, anularea deciziei Consiliului or. Florești nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 şi deciziei Consiliului or. Florești nr. 09/22 din 13 septembrie 2024, constatarea faptului că contractul de arendă nr. 661 din 05

februarie 2015 continuă acțiunea până la 05 mai 2025 şi că SRL „Metvicon” are dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă, suspendarea executării deciziei Consiliului or. Florești nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 şi deciziei Consiliului or. Floreşti nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 până la adoptarea deciziei finale pe caz.

22. *Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 ianuarie 2025 (menținută prin decizia Curții de Apel Nord din 21 mai 2025), a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată cererea înaintată de avocatul Baraşianț Mariana privind suspendarea executării deciziei Consiliului or. Floreşti nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ,,cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” şi a deciziei Consiliului or. Floreşti privind nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 ”cu privire la expunerea la licitație ”cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole” (f.d.46-47).*

23. *Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul Central din 04 septembrie 2025, s-a declarat inadmisibilă acțiunea în contencios administrativ, înaintată de SRL ,,Metvicon” către Consiliul or. Floreşti privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ”cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” şi a Deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 ,,cu privire la expunerea la licitație ”cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole”, în partea pretenției privind anularea deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 ”cu privire la expunerea la licitație ”cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole” (f.d.100-101).*

POZIŢIA PRIMEI INSTANTE

24. Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 04 septembrie 2025 s-a respins, ca fiind neîntemeiată, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Metvicon” către Consiliul or. Florești privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ,,cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” și a deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 ”cu privire la expunerea la licitație ”cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole”, în partea pretenției privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ,,cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

25. La 16 septembrie 2025 SRL „Metvicon” a contestat hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 04 septembrie 2026, solicită admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

TERMENUL DE DECLARARE

26. Conform art. 231 alin. (1) din Codul administrativ, hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

27. Potrivit art. 232 alin. (1), (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărârii motivate.

28. Conform art. 111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

29. Din materialele cauzei rezultă că hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 04 septembrie 2025, cererea de apel a fost înregistrată la data de 16 septembrie 2025, copia hotărârii motivate apelantul a recepționat la 27 noiembrie 2025, apelul motivat a fost înregistrat la 25 decembrie 2025. Astfel, instanța de apel conchide că apelul nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

ARGUMENTELE APELANTULUI

30. În motivarea apelului reprezentantul apelantului a reiterat argumentele expuse în cererea de chemare în judecată.

31. Suplimentar invocă că instanța de fond eronat a validat decizia Consiliului orăşenesc Floreşti nr. 05/24 din 08.09.2023, fără a examina dacă, la momentul adoptării acesteia, raportul juridic de arendă era în mod real stins sau dacă acesta continua să producă efecte juridice în temeiul legii şi al contractului. Or, potrivit art. 1292 alin. (3) Cod civil, coroborat cu clauza expresă din art. III pct. 2 al contractului de arendă nr. 661 din 05.02.2015, în situaţia în care arendatorul nu solicită predarea terenului la expirarea termenului, iar arendaşul continuă exploatarea acestuia, contractul se consideră prelungit de drept pentru un an

agricol. Această prelungire operează *ope legis* şi nu este condiţionată de voinţa ulterioară a arendatorului sau de emiterea unui act administrativ.

32. Din materialele dosarului rezultă fără echivoc că apelanta a continuat exploatarea terenului, a achitat arenda, a efectuat lucrări agricole şi investiţii, iar autoritatea publică nu a transmis un preaviz legal, clar şi în termen, care să respecte cerinţele art. 1292 alin. (2) Cod civil şi ale art. VIII pct. 4 din contract, respectiv notificarea cu cel puţin 3 luni înainte de încetarea raportului contractual. În lipsa unui asemenea preaviz, contractul nu putea fi considerat stins, iar Consiliul orăşenesc Floreşti nu dispunea de temei juridic pentru a adopta un act administrativ de încetare a arendei.

33. Susține că, instanţa de fond a omis să analizeze incidenţa art. 298 Cod civil, care enumeră exhaustiv cazurile în care arendatorul este îndreptăţit să declare rezoluţiunea arendei. Niciunul dintre aceste temeiuri nu a fost constatat în speţă şi nici nu este menţionat în decizia contestată. Lipsa indicării temeiului legal concret transformă actul administrativ într-unul arbitrar, adoptat cu încălcarea principiului legalităţii consacrat de art. 21 Cod administrativ.

34. Consideră că, instanţa de fond a tratat superficial dreptul prioritar al apelantei la încheierea unui nou contract de arendă, prevăzut de art. 1295 alin. (3) Cod civil. Aplicabilitatea acestui drept a fost deja constatată printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, aspect care generează autoritate de lucru judecat sub aspectul constatării existenţei dreptului. Ignorarea acestui element de către instanţa de fond contravine principiului securităţii raporturilor juridice, consacrat atât în dreptul intern, cât şi în jurisprudenţa CEDO.

35. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat în mod constant că principiul securităţii juridice impune respectarea hotărârilor judecătoreşti definitive şi previzibilitatea acţiunilor autorităţilor publice (cauzele *Brumărescu c. României*, *Roşca c. Moldovei*). În speţă, apelanta avea o aşteptare legitimă, bazată pe contract, pe conduita autorităţii şi pe hotărâri judecătoreşti anterioare, că raportul de arendă va continua sau, cel puţin, că dreptul său prioritar va fi examinat şi motivat în mod real.

36. La fel, prima instanță, nu a sancţionat nici încălcarea obligaţiei de motivare a actului administrativ. Potrivit art. 31 Cod administrativ, actele administrative individuale trebuie să conţină o motivare clară, completă şi inteligibilă, care să permită destinatarului să înţeleagă raţiunea ingerinţei în drepturile sale. Decizia contestată nu explică de ce nu este aplicat dreptul prioritar, nu analizează situaţia

concretă a apelantei şi nu demonstrează existenţa unui interes public care să justifice încetarea raportului de arendă.

37. Mai mult, menționează că, instanţa de fond a omis să aplice principiul proporţionalităţii, prevăzut de art. 29 Cod administrativ. Încetarea raportului de arendă şi excluderea apelantei de la continuarea folosinţei terenului constituie o ingerinţă gravă în drepturile sale patrimoniale, care nu este justificată de o analiză a necesităţii şi rezonabilităţii măsurii. Nu s-a demonstrat că scopul urmărit de autoritate nu putea fi atins prin măsuri mai puţin intruzive, precum examinarea cererii de prelungire sau respectarea dreptului prioritar.

38. Apelantul invocă că, menținerea hotărârii atacate ar valida un formalism periculos, prin care autorităţile publice pot eluda raporturile contractuale şi hotărârile judecătoreşti prin simple decizii administrative insuficient motivate. O asemenea abordare este contrară rolului instanţei de contencios administrativ, care, este chemată să exercite un control efectiv şi substanţial al legalităţii actelor administrative, nu unul pur formal.

39. Această abordare este contrară şi jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, care a statuat, în cauzele *Brumărescu c. României* şi *Rosca c. Moldovei*, că statul nu poate crea incertitudine juridică prin acţiuni administrative sau judiciare care contrazic hotărâri definitive, întrucât un asemenea comportament aduce atingere substanţei dreptului la un proces echitabil garantat de art. 6 din Convenţie.

40. La 09 ianuarie 2026 intimatul Consiliul or. Florești a depus referință la cererea de apel, prin care a solicitat respingerea apelului, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Florești din 04.09.2025.

41. Invocă că în legătură cu faptul că pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în ***** urmează a fi amplasată o platformă industrială pe o suprafaţă de 5-10 ha, terenul dat necesită a fi separat cu ulterioara schimbare a destinaţiei acestuia.

42. Din aceste considerente Consiliul orăşenesc Floreşti la data de 28.06.2023 a adoptat decizia 04/19 „cu privire la stingerea dreptului asupra terenului agricol”. Astfel, deoarece pe terenul cu nr. cadastral ***** se preconizează a fi amplasată o platformă industrială, care urmează a fi separat cu schimbarea destinaţiei acestuia, prin prescripţia nr. 691 din 05.07.2023 SRL „Metvicon” a fost preîntâmpinat că odată cu expirarea termenului de arendă, contractul de arendă nr. 661 din 05.02.2015 nu va fi prelungit, fiindu-i solicitat predarea terenului în cauză.

43. La 26.07.2023 SRL „Metvicon” s-a adresat cu o cerere prealabilă către primarul oraşului Floreşti solicitând anularea actului nr. 691 din 05.07.2023 şi suspendarea executării până la adoptarea deciziei finale pe caz. Situaţia creată a fost examinată şi soluţionată de către Judecătoria Soroca, sediul Central în cadrul dosarului nr. 3-39/23 prin hotărârea din 27.09.2023 şi respectiv Curtea de Apel Bălţi în cadrul dosarului nr. 3a- 150/2023 prin încheierea din 29.12.2023.

44. Menționează că, întrebarea în cauză, a fost pusă pe ordinea de zi a şedinţei Consiliului local, fiind însoţită de avizul comisiei de specialitate, urmare a cărui fapt, la 08.09.2023 fiind emisă decizia nr.05/24, cu nota informativă corespunzătoare. Prin actul respectiv s-a dispus abrogarea deciziei nr.04/19 din 28.06.2023 şi încetarea, la iniţiativa arendatorului, a relaţiilor de arendă şi acţiunea contractului de arendă nr. 661 din 05.02.2015, referitor la terenul agricol cu suprafaţa de 61,2085 ha, situat în extravilanul oraşului Floreşti, după recoltarea roadei anului 2024, în legătură cu expirarea termenului contractului, arendaşului fiindu-i eliberată o copie contra semnătură, fiind astfel preîntâmpinat despre neprelungirea ulterioară a contractului de arendă.

45. În scopul evitării oricăror situaţii de conflict, prin respectarea prevederilor legale în ce priveşte arendarea terenurilor agricole art. 1292, 1296-1298 din Codul civil al Republicii Moldova, în special cu respectarea pct. 2 cap. III p.4 cap. VIII din contractul de arendă respectiv, arendaşul a fost preîntâmpinat despre faptul neprelungirii contractului de arendă cu nr.661 din data de 05.02.2015 prin scrisorile cu nr. 151 din 22.01.2024, nr. 427 din 10.04.2024, nr.791 din 05.08.2024, acesta încetând de drept după recoltarea roadei anului 2024.

46. În ce priveşte decizia cu nr.09/22 din 13.09.2024, aceasta a fost elaborată şi expusă la ordinea de zi a şedinţei Consiliului orăşănesc cu respectarea procedurii administrative şi cu avizarea comisiei de specialitate. În cazul cererilor prealabile, reclamantul solicita eliberarea copiilor unor acte care nu au fost emise nici de Primăria oraşului Floreşti şi nici de Consiliul local, fiind informat despre faptul dat.

47. Reiterează că, încheierea contractului de arendă asupra acestui lot de teren cu SRL „Metvicon” în anul 2015, nu-i obligă de a-l prelungi la nesfârşit, mai ales în cazul apariţiei noilor oportunităţi mai favorabile pentru societate, acesta fiind şi motivul temeinic. Necătând la faptul dat, cu toate că în actele administrative expuse mai sus este stipulat faptul că prevederile contractului de arendă încetează după recoltarea roadei anului 2024, arendaşul, în mod samavolnic a semănat

întreaga suprafaţă cu culturi cerealiere destinate roadei anului 2025, continuând astfel în mod abuziv deţinerea dreptului de folosinţă asupra acestuia.

48. În legătură cu faptul dat, la 04.02.2025, în adresa Procuraturii raionului Floreşti, a fost expediată o sesizare privind starea de fapt. Prin ordonanţa sa din 18.04.2025, procurorul a dispus neînceperea urmăririi penale pe faptul dat cu intentarea unei proceduri contravenţionale în privinţa factorilor de decizie ai SRL „Metvicon" în temeiul art. 335 Cod contravenţional, ultimii executând sancţiunea aplicată.

49. Consideră că, indiferent de faptul că arendatorul, în mod legal, în repetate rânduri a preavizat arendaşul justificând intenţia sa de a nu prelungi contractul de arendă asupra terenului în litigiu, ultimul intenţionat, tergiversa procedura de reziliere, deţinând în continuare dreptul asupra terenului dat.

DECLARAŢIILE PĂRŢILOR ÎN ŞEDINŢA DE JUDECATĂ

50. Reprezentantul apelantului SRL „Metvicon" avocatul Mariana Barașianț a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Florești din 04.09.2025, cu emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

51. Reprezentantul apelantului SRL „Metvicon" administrator Andrian Burduja a pledat pentru admiterea cererii de apel.

52. Reprezentantul intimatului Consiliul or. Florești Octavian Știrbu a susținut argumentele expuse în referință și a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii contestate.

LEGISLAŢIA RELEVANTĂ

53. În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

54. Potrivit art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

55. Articolul 196 alin. (1) Cod administrativ, acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are

sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, dacă legea nu prevede altfel.

56. Potrivit art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

57. Potrivit art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

58. Conform art. 208 Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

59. În conformitate cu art. 209 alin. (1) și (2) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

60. În conformitate cu art. 165 alin. (1) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Dacă autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

61. Articolul 195 Cod administrativ prevede că, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169-171.

62. Potrivit art. 219 alin. (1)-(4) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra

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

63. Conform art. 117 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

64. În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) și alin. (3) CPC fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

65. În conformitate cu prevederile art. 121 CPC instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

66. Conform art. 130 alin. (1)-(3) CPC, 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 forță 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 soluționarea cauzei.

67. Potrivit prevederilor art. 16 alin. (2) Cod administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

68. Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul

şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

69. Potrivit art. 225 Cod administrativ, verificarea de către instanța de judecată exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar - se constată faptul acțiunii/ inacțiunii autorității publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante - circumstanță care se referă la verificarea legalității în fond al activității autorității administrative; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar, și d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege - circumstanțe care se referă la respectarea condițiilor de ordin procedural și a regulilor în materia competenței stabilite de lege.

APRECIEREA INSTANTEI

70. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar şi a normei legale relevante speţei, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul, din considerentele ce urmează.

71. Sub aspectul admisibilității acțiunii, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de SRL „Metvicon”, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cu respectarea căii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

72. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, Judecătoria Soroca, sediul Florești prin hotărârea din 04 septembrie a constatat netemeinicia acțiunii în contencios administrativ înaintată de SRL „Metvicon” către Consiliul or. Florești privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ”cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” și a deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 ”cu privire la expunerea la licitație ”cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole”, în partea pretenției privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ”cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”.

73. Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, apreciază hotărârea menționată, ca fiind întemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

74. Probatoriul cauzei precum și a materialului administrativ anexat atestă că, la 05 februarie 2015 între Primăria or. Floreşti şi SRL „Metvicon” a fost încheiat Contractul de arendă cu nr. 661 referitor la dreptul de folosinţa asupra terenului agricol cu suprafaţa de 61,2085 ha din extravilanul orașului cu nr./cad. ***** (f.d.8-9).

75. La 08 septembrie 2023, Consiliul or. Floreşti a adoptat Decizia nr. 05/24 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”.

76. Prin scrisoarea nr. 791 din 05 august 2024, Primăria or. Florești a informat reclamantul SRL „Metvicon” referitor la faptul că, conform deciziei Consiliului or. Floreşti nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”, Contractul de arendă cu nr. 661 din 05 februarie 2015 a terenului cu nr.cadastral *****, suprafața de 61,2058 ha, odată cu terminarea anului agricol 2024 nu se va prelungi un nou contract de arendă.

77. La 01 noiembrie 2024, administratorul SRL „Metvicon”, Burduja Andrian a înregistrat în cadrul Primăriei or. Florești (nr. intrare 1234) cererea prealabilă prin care a solicitat anularea actului nr. 791 din 05 august 2024, anularea Deciziei Consiliului or. Florești r. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” (despre care nu a fost informat), constatarea faptului că Contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 continuă acţiunea până la 05 mai 2025 şi/sau că SRL „Metvicon” deține dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă, precum şi suspendarea executării actului și deciziei prenotate până la adoptarea deciziei finale pe caz.

78. Este de menționat că Completul de judecată se va expune doar în partea contestării hotărârii din 04 septembrie 2025 nu și în partea încheierii emisă la aceeași dată.

79. Ori, din declarațiile reprezentantului apelantului expuse în ședința de judecată se atestă că, ultimul susține pretențiile privind anularea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” și constatarea faptul că Contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 continuă acțiunea până la 05 mai 2025 şi că SRL „Metvicon” are dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă.

80. Sub acest aspect se reține că, conform art. 22 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, problemele de pe ordinea de zi a ședinței consiliului local se examinează de către acesta dacă sunt însoțite de avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului și, după caz, de raportul

sau avizul primăriei şi/ sau al subdiviziunii de resort a serviciului public descentralizat sau a celui desconcentrat, precum şi de sinteza recomandărilor recepționate în cadrul consultării publice.

81. Potrivit pct. 17 lit. c) din Regulamentul – cadru privind constituirea și funcționarea consiliilor locale și raionale aprobat prin Legea nr. 457-XV din 14 decembrie 2003 statuează că, comisia de specialitate întocmește avize asupra proiectelor de decizii privind problemele examinate, pe care le prezintă consiliului, iar din pct. 15 același Regulament rezultă că, deciziile comisiei au un caracter de recomandare pentru consiliul respectiv.

82. Pct. 41 al Regulamentului-cadrul stabilește că, proiectele de decizii cu materialele de însoțire se transmit spre avizare comisiilor de specialitate ale consiliului, compartimentelor de specialitate ale primăriei şi serviciilor publice desconcentrate şi descentralizate în vederea întocmirii unui raport.

83. Pct. 43 al Regulamentului citat statuează că, proiectele de decizii și alte propuneri, însoțite de avizul comisiei de specialitate şi de raportul compartimentului de specialitate al primăriei şi al serviciilor publice, se înscriu pe ordinea de zi și se supun dezbaterii şi votului consiliului în ședința ordinară a acestuia.

84. Astfel, în vederea aprobării proiectului de decizie contestat a fost întocmită nota informativă la proiectul de decizie care întrunește condițiile prevăzute de legislația în vigoare, respectiv la caz, definește care sunt condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului, respectiv întrunește condiția de motivare.

85. Mai mult, proiectul deciziei este avizat pozitiv de comisia consultativă de specialitate în domeniul ordinii publice, securitate și drept.

86. Reținând cele expuse supra, se denotă că activitatea administrativă la procedura de elaborare a deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 ,,cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” a fost realizată de către Consiliul or. Florești în mod corespunzător și acționând cu respectarea rigorilor legale de procedură.

87. Ori, potrivit art. 137 alin. (1) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

88. Completul de judecată reține că, exercitând controlul judecătoresc al activității administrative și actului administrativ contestate, instanța va aprecia

critic obiecțiile reclamantului SRL „Metvicon” în privința faptului că, actele contestate nu sunt motivate suficient şi contravin prevederilor legale.

89. Cu referire la faptul verificării respectării de către Consiliul or. Florești la adoptarea deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”, a normelor de drept material, se vor reține prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, potrivit căreia, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară şi financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

90. Potrivit art. 14 alin. (1) și alin. (2) lit. b), c) și d) al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

91. La caz, sunt relevante și prevederile art. 109 alin. (1) și (2) Constituția Republicii Moldova: administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilităţii autorităţilor administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia priveşte atât organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cât şi gestiunea colectivităților pe care le reprezintă.

92. Totodată, potrivit art. 2 alin. (2) Cod administrativ, anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

93. Potrivit art. 9 alin. (1) și (2) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121/2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sânt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale, iar acesta este organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice, și deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale.

94. În conformitate cu art. 1288 Cod civil, (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante. (3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

95. În conformitate cu art. 1291 alin. (1) Cod civil, termenul arendei se stabilește de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an şi mai mare de 30 de ani.

96. Potrivit art. 1292 alin. (1) și (3) Cod civil, contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor. În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

97. Articolul 1297 alin. (1) Cod civil prevede că, arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.

98. Aşadar, la 05 februarie 2015 între Primăria or. Floreşti şi SRL „Metvicon” a fost încheiat contractul de arendă cu nr. 661 referitor la dreptul de folosinţa asupra terenului agricol cu suprafaţa de 61,2085 ha din extravilanul orașului cu nr./cad. ***** pe termen de 5 ani (f.d.8-9).

99. În context, potrivit art. 1280 alin. (1) Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

100. Colegiul civil menționează că, termenul de valabilitate a raportului juridic stabilit în temeiul contractul de arendă cu nr. 661 din 05 februarie 2015, a devenit unul nedeterminat, ca efect al continuării tacite a desfășurării locațiunii.

101. În acest sens instanța de fond corect a reținut că la caz, nu este situația instituirii inițiale a arendei terenului, care conform contractului dintre părți este de 5 ani, ci este situația prelungirii termenului de arendă a terenului, care a derulat pe parcursul a mai mulţi ani între părţi.

102. În conformitate cu art. 1281 alin. (1) Cod civil, în cazul locaţiunii fără termen, oricare dintre părţi are dreptul la rezoluţiunea locaţiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile.

103. Articolul 1291 alin. (1) Cod civil, prevede că, termenul arendei se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an şi mai mare de 30 de ani.

104. În conformitate cu art.1292 alin. (2) Cod civil, În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenţionează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului.

105. Potrivit art. 500 alin. (1) și (2) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

106. Prin urmare, având în vedere că, contractul de arendă cu nr. 661 din 05 februarie 2015 a devenit unul fără termen, Consiliul or. Floreşti, având intenția să nu mai prelungească relațiile de arendă, în exercitarea dreptului de proprietate și dispoziție, întemeiat a adoptat decizia nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”.

107. Astfel, se reține că, proprietarul sectorului de teren, Administraţia Publică Locală, reprezentată de exponentul său Consiliul or. Florești a exercitat dreptul său discreționar atribuit de lege de a decide încetarea contractului de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 a terenului agricol cu nr./cad. *****, suprafața de 61,2058 ha, având acest drept în calitatea sa de proprietar şi respectând în acest sens prevederile legale.

108. Mai mult, arendatorul Administrația publică locală - Consiliul or. Floreşti, în calitate de proprietar al bunului imobil, în vederea respectării dispozițiilor art. 1292 alin. (2) Cod civil, a informat arendașul SRL „Metvicon” prin scrisori că la expirarea termenului contractului nu se va prelungi un nou contract de arendă și să predea terenul după recoltare.

109. După cum s-a constatat prin scrisoarea nr. 691 din 05 iulie 2023, Primăria or. Florești a informat reclamantul SRL „Metvicon” referitor la faptul că, conform Deciziei Consiliului or. Floreşti nr. 04/11 din 31 martie 2022, s-a acceptat prelungirea pe un an agricol contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 a terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 61,2058 ha, iar odată cu finalizarea nu se va prelungi un nou contract de arendă și să predea terenul după recoltare.

110. Prin scrisoarea nr. 151 din 22 ianuarie 2024, Primăria or. Florești a informat reclamantul SRL „Metvicon” referitor la faptul că, conform deciziei Consiliului or. Floreşti nr. 05/24 din 08 septembrie 2023, contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 a terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 61,2058 ha, odată cu terminarea anului agricol 2024 nu se va prelungi un nou contract de arendă și să predea terenul după recoltare.

111. Urmează a se reține că prin scrisoarea nr. 427 din 10 aprilie 2024, Primăria or. Florești a informat reclamantul SRL „Metvicon” referitor la faptul că, conform Deciziei Consiliului or. Floreşti nr. 05/24 din 08 septembrie 2023, în legătură cu expirarea termenului, Contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 a terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 61,2058 ha, încetează după recoltarea roadei anului 2024.

112. Prin scrisoarea nr. 791 din 05 august 2024, Primăria or. Florești a informat reclamantul SRL „Metvicon” referitor la faptul că, conform deciziei Consiliului or. Florești nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”, contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 a terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 61,2058 ha, odată cu terminarea anului agricol 2024 nu se va prelungi un nou contract de arendă.

113. În acest sens, se constată că, apelantul/reclamant SRL „Metvicon” a fost informat, cu cel puțin 3 luni înainte, despre faptul că pârâtul/intimat Consiliul or. Florești nu intenționează să prelungească contractul de arendă și că acesta urmează să înceteze după recoltarea roadei anului 2024, cu ulterioara predare a acestuia către proprietar, care este Consiliul or. Florești.

114. Instanța de fond întemeiat a reținut că, aceste împrejurări confirmă că administrația publică locală a respectat termenul de preaviz de trei luni pentru bunul imobil, iar reclamantul/apelant urma după finisarea anului agricol 2024 să predea bunul, deoarece ultimul a fost informat și a cunoscut despre intenția pârâtului de a nu prelungi contractul de arendă.

115. Subsecvent, este neîntemeiată și solicitarea reclamantului/apelant SRL „Metvicon” privind constatarea faptului că Contractul de arendă nr. 661 din 05 februarie 2015 își continuă acțiunea până la 05 mai 2025.

116. Astfel, o particularitate a arendei este și posibilitatea continuării în mod tacit a folosirii bunului obiect material al arendei, fapt care are ca efect prelungirea raporturilor contractuale pe un termen nedeterminat.

117. Însă, pentru ca aceste raporturi să fie considerate prelungite, este necesar până la expirarea termenului contractului, părțile să nu întreprindă careva acțiuni de încetare a raporturilor de arendă. Astfel, în mod tacit prin inacțiunile proprii îşi manifestă disponibilitatea de a continua derularea efectelor acestui raport juridic.

118. Nu poate fi reținut argumentul apelantului privind neefectuarea preavizării cu cel puțin 3 luni până la data rezoluțiuni, deoarece apelantul SRL „Metvicon” a fost informat, cu cel puțin 3 luni înainte, despre faptul că pârâtul Consiliul or. Florești nu intenționează să prelungească contractul de arendă și că acesta urmează să înceteze după recoltarea roadei anului 2024, cu ulterioara predare a acestuia către proprietar.

119. Nu urmează a fi reținut nici argumentul despre semănarea de către apelant, pentru anul agricol 2025, a grâului și treticalelor pe terenurile agricole arendate întrucât acesta, fiind informat și cunoscând despre intenția intimatului de a nu prelungi contractul de arendă, a acționat pe seama și riscul propriu de a continua exploatarea terenului agricol.

120. La caz, Consiliul or. Florești întemeiat a adoptat decizia contestată. Or, în acest caz, autoritatea publică și-a valorificat dreptul său exclusiv discreționar și oportunitatea emiterii actului administrativ în sensul art. 16 alin. (1), (2) și art. 137 și art. 225 Cod administrativ.

121. În partea ce ține de cerința apelantului/reclamant privind constatarea dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de arendă, se vor reține prevederile art. 1280 alin. (2) Cod civil, la expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) şi-a onorat anterior obligațiile contractuale; b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

122. Mai mult, potrivit art. 1295 alin. (3) Cod civil, arendașul (sau deținătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care: a) și-a onorat obligațiile contractuale

luate anterior; b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

123. Prin urmare este neîntemeiată și această pretenție, odată ce dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pentru un nou termen este prevăzut de lege, iar o confirmare sau constatare al acestuia nu este necesară.

124. Ori, dreptul de preempțiune (dreptul prioritar) la reînnoirea contractului de arendă este deja garantat direct prin lege, nefiind nevoie de o acțiune separată în instanță sau de un document oficial care să reconfirme sau să constate acest drept.

125. În virtutea celor expuse, instanța de fond just a statuat că acțiunile Consiliului or. Florești au fost legale, transparente și conforme cu exigențele Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală.

126. Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către SRL „Metvicon" – administrator Burduja Andrian în cererea de apel sunt lipsite de substanță juridică obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

127. Prin prisma acestor constatări, instanța de apel concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către apelant poartă caracter pur formal.

128. Totodată, Colegiul ține să remarce că apelantul, utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

129. CEDO reține că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (*Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos*, 19 aprilie 1994, pct. 61,). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (*Hiro Balani împotriva Spaniei*, 9 decembrie 1994, pct. 27).

130. Prin urmare, având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea instanței de fond.

131. Conducându-se de prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

D E C I D E :

Respinge apelul declarat de SRL „Metvicon” – administrator Burduja Andrian împotriva hotărârii judecătoriei Soroca, sediul Central din 04 septembrie 2025, prin care s-a respins, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Metvicon” către Consiliul or. Florești privind anularea Deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol” și a Deciziei nr. 09/22 din 13 septembrie 2024 „cu privire la expunerea la licitație „cu strigare” pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă a terenurilor agricole”, în partea pretenției privind anularea Deciziei nr. 05/24 din 08 septembrie 2023 „cu privire la încetarea relațiilor de arendă a terenului agricol”.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunţarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președinte Elena Grumeza

Judecători Natalia Costaș

Svetlana Ghercavii