Dosar civil nr.2-1380/2025
PIGD nr.2-25039579-09-2-25032025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

12 mai 2025
mun.Bălţi

Judecătorul Judecătoriei Bălţi, sediul Central - Eduard Balan, examinând, în procedura cu privire la cererile cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți către Badîlă Iurie privind încasarea datoriei,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 25.03.2025 Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți au depus cerere de chemare în judecată către Badîlă Iurie privind încasarea datoriei.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată au indicat că, la 20.08.2008 Badîlă Iurie a încheiat un contract de arendă sub nr.1227 cu Primăria mun.Bălți în baza deciziei Consiliului mun.Bălți nr.6/105 din 25.09.2008, ulterior cu semnarea acordului adițional la contractul de arendă a terenului de pământ nr.1227/1-55 din 07.10.2013.
3. Menționează că, obiectul contractului de arendă menționat constituie terenul de pământ nr.cadastral 0300101.656 din mun.Bălți str.Feroviarilor 38/A cu suprafața de 1688 m^2 din mun.Bălți sub obiect privatizat fără dreptul de a-l oferi în subarendă.
4. Indică că, termenul inițial al contractului a fost stabilit de la 25.09.2008 până la 25.09.2013 iar ulterior la data de 07.01.2016 a fost semnat acordul adițional la contractul de arendă nr.251/3-414 prin care a fost modificat termenul acestuia astfel s-a dispus prelungirea contractului până la data de 25.09.2033. Acordul adițional la contractul de bază constituie parte integrantă a acestuia și impune părților anumite drepturi și obligații iar una dintre obligațiile arendașului este ca acesta să achite la timp plata arendei, nerespectarea obligațiilor arendașului i-a determinat să inițieze prezenta acțiune în judecată.
5. Mai indică că, din conținutul clauzelor contractuale punctul 4, Badîlă Iurie și-a asumat obligația să achite plata arendei anuale în sumă de 1,5% din prețul normativ al sectorului de teren. Plata anuală pentru arenda terenului se achită în fiecare trimestru în rate egale. De asemenea punctul 4 prevede expres că taxa de arendare se efectuează în conformitate cu următorii termeni stabiliți în tabel, fără înștiințări adăugătoare și alte cerințe ale arendatorului.
6. Susține că la situația din 22.08.2024 Badîlă Iurie înregistrează datorii în sumă de 50 115,17 lei pentru perioada anului 2023 până la 22.08.2024 față de Primăria

mun.Bălți conform contractului de arendă nr.1227 din 20.08.2008 cu ulterioarele completări și modificări.

7. Relatează că, în adresa pârâtului s-au expediat înștiințări cu aviz prin poștă cu privire la suma datorată și termenul limită de achitare însă până în prezent datoria nu a fost achitată. Deși termeul pentru executarea obligațiunilor asumate și achitarea datoriei în mod benevol a expirat suma datorată către Primăria mun.Bălți a fost acceptată și constituie 50 115,17 lei pentru perioada 2023-22.08.2024.
8. Solicită Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți, încasarea din contul pârâtului Badîlă Iurie, a datoriei în sumă de 50 115,17 lei.
9. Prin încheierea din 25.03.2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura cu privire la cererile cu valoare redusă prevăzută de Capitolul XX[I] Codul de procedură civilă, art.276[2]-276[4], fiind totodată comunicat pârâtului că, în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate să prezinte instanței judecătorești și reclamantului referință la cerera depusă și toate probele pe care își întemeiază obiecțiile din referință (f.d.27).
10. Pârâtul Badîlă Iurie la data de 22.04.2025 a depus ***referință*** la cererea de chemare în judecată, prin care și-a exprimat dezacordul cu acțiunea formulată de reclamanți și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d.34-36).
11. În motivarea referinței a indicat că, la 20.08.2008 între Primăria mun.Bălți în persoana Primarului mun.Bălți Grigorișin N. în calitate de arendator și Badîlă Iurie în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă sub nr.1227. La data de 07.10.2013 între părțile contractante a fost semnat acordul adițional la contractul de arendă a terenului de pământ la nr.1227/1-55 prin care s-au operat modificări la clauza pct.1.1. ce vizează suprafața terenului arendat și pct.2.1 prin care s-a prelungit termenul contractului de arendă până la 25.09.2033. În același timp Capitolul V pct.5.2 conține prevederile privind valabilitatea actului juridic care cuprinde termenul menționat. Cu referire la plata arendei reglementată de clauzele contractuale la pct.4.1, și-a asuma obligația să achite plata arendei anuale în sumă de 1,5% din prețul normativ al sectorului de teren. Plata anuală pentru arenda terenului se achită în fiecare trimestru în rate egale. Plata arendei era realizată în termenii stabiliți în tabelul anexat la Anexa nr.2 din Acordul adițional fără înștiințări adăugătoare și alte cerințe ale arendatorului. Însă, potrivit pct.4.2 al contractului, arendatorul face modificări în calculul plății arendei pentru teren în cazurile modificării prețului normativ al pământului în corespundere cu legislația în vigoare. Reieșind din prevederile clauzei date, Primăria mun.Bălți prin înștiințarea nr.03-12/490 din 17.03.2022 i-a adus la cunoștință că potrivit pct.7 art.II din Legea privind modificarea unor acte normative nr.220 din 16.12.2022, a fost modificat tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului începând cu 31.12.2021 de la 19873,34 lei la 36169,48 lei. Astfel, reieșind din acestea precum și în temeiul pct.5 al Acordului adițional nr.1227/1-556 din 07.10.2013 la contractul de arendă nr.1227 din 20.10.2008 i s-a comunicat că în legătură cu mărirea prețului normativ al pământului suma anuală a plății arendei se va modifica de la 4 251,98 lei la 7 738,60 lei. Conducându-se de indicațiile date în anul 2022 a achitat suma de 7 738,60 lei. În luna

aprilie 2023 colaboratori de la Primăria mun.Bălți i-au comunicat că este necesar să fie încheiat un alt contract de superficie/locațiune a sectorului de teren, să efectueze lucrări cadastrale de elaborare a unui act de constatare de identificare a bunului imobil pentru care a achitat suma de 1 500 lei. Din cauza că nu era clară situația cu încheierea unui nou contract, nu a achitat în anul 2023 plata pentru arendă or știind că contractul de arendă din 20.10.2008 este încheiat valabil pentru un termen până la 25.09.2033 nu înțelegea necesitatea încheierii unui nou contract. Prin înștiințarea nr.03-12/726 din 10.06.2024 Primăria mun.Bălți i-a comunicat că a fost majorat prețul normativ al pământului de la 19873,34 lei până la 36169,48 lei în temeiul prevederilor Legii nr.220/2021 pentru modificarea unor acte normative. Totodată, i s-a comunicat că plata de arendă conform prețului normativ nou pentru anul 2023 este de 7 738,60 lei, pentru anul 2024 este de 7 738,60 lei, suma finală spre achitare pentru anii 2023, 2024 constituie 15 477,20 lei. Mai mult decât atât, a fost avertizat că în caz că nu achită datoria în termen de 10 zile calendaristice Primăria mun.Bălți va înainta cerere de încasare a datoriei în instanța de judecată. Grație indicațiilor din înștiințarea dată, la data de 19.06.2024 a achitat câte 7 738,60 lei pentru anul 2023 și pentru anul 2024, fapt confirmat prin chitanțele de plată prezentate la ghișeul unic. Despre plata sumelor s-au făcut inscripții în tabelul anexat la acordul adițional nr.1227/1-5567 din 07.10.2013. La data de 22.08.2024 a vândut construcția privatizată amplasată pe sectorul de teren cu suprafața de 0,1688 ha din str.Feroviarilor 38A, mun.Bălți. La data de 23.12.2024 a depus cerere în adresa Primăriei mun.Bălți privind desfacerea contractului de arendă în legătură cu înstrăinarea construcției privatizate. În luna februarie 2025 ca răspuns la cererea sa a primit înștiințarea n.03-12/189 din 04.02.2025 prin care i s-a comunicat precum că ar fi existat o datorie la plata arendei în cuantum de 50 115,17 lei la situația până la 22.08.2024. La acel moment a rămas blocat și bulversat or era sigur că a achitat toate plățile necesare pentru arenda sectorului de pământ și nu avea nici cea mai vagă idee de unde s-a format această enormă datorie. La cererea de chemare în judecată reclamanții au anexat copia deciziei Consiliului municipal Bălți nr.5/1 din 08.06.2023 „Cu privire la încheierea contractelor de superficie și locațiune a terenurilor proprietate municipală” și anexa la decizie unde figurează numele său și sectorul de teren însă despre existența unei asemenea decizii nu a cunoscut. La fel nu a încheiat nici un contract de superficie sau locațiune cu dânsul asupra sectorului de teren. Până la vinderea construcției de la Primăria mun.Bălți a primit înștiințarea nr.03-12/726 din 10.06.2024 în care a fost indicată suma plății arendei pentru anii 2023 și 2024 în mărime de 7 738,60 lei per an și termenul de achitare de 10 zile astfel conformându-se pe deplin cerințelor date. Arendatorul l-a plasat într-o situație incertă și nesigură or despre modificarea plății arendei pentru sectorul de teren urma să fie înștiințat în mod obligatoriu după cum a fost înștiințat anterior în anul 2021. Totodată, pentru executarea deciziei Consiliului mun.Bălți nr.5/1 din 08.06.2023 urma să fie perfectate relațiile funciare prin încheierea de către primarul mun.Bălți a unui contract de superficie și locațiune a sectorului de teren, lucru care nu a fost realizat. Deci la situația din data de 22.08.2024 nu avea careva datorii la capitolul plății arendei față

de Primăria mun.Bălți. Accentuează că și-a îndeplinit obligațiile de plată a arendei în baza contractului de arendă nr.1227 din 20.10.2008 și Acordului adițional nr.1227/1-556 din 07.10.2013 la contractul de arendă în mărimea și termenul comunicat și solicitat de către arendator. Pretențiile invocate de reclamanți privind existența unei pretinse datorii reieșind din actele administrative care nu i-au fost comunicate și cu atât mai mult după desfacerea contractului de arendă nu sunt întemeiate și consistente.

12. Prin încheierea din 12.05.2025 a fost respinsă solicitarea pârâtului Badîlă Iurie de a examina în ședință publică cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți către Badîlă Iurie privind încasarea datoriei (f.d.56).

Aprecierea judecătorului:

13. Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, judecătorul concluzionează de a respinge acțiunea formulată de Primăria, Primarul și Consiliul mun.Bălți din următoarele considerente.

14. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

15. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

16. Potrivit art.276^2 alin.(1) Codul de procedură civilă, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.*

17. Conform art.276^3 alin.(1) Codul de procedură civilă, *procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă*. Alin.(2) *Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.* Alin.(3) *În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.*

18. Potrivit art.276^4 alin.(1) Codul de procedură civilă, *instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii.*

19. În contextul pretențiilor deduse judecării, judecătorul reține că în conformitate cu prevederile art.5 Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

20. Judecătorul statuează că, prin prisma imineței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

21. Conform art.7 alin.(1) Codul civil, *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.* Alin.(4) *În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.*

22. Astfel, judecătorul relevă că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019, or contractul de arendă care face obiectul prezentei cauze datează cu 20.08.2008, la fel și acordul adițional datează cu 07.10.2013.

23. Deci, în conformitate art.8 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.* Alin.(2) lit.a) *Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.*

24. Potrivit art.9 alin.(1) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019), *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

25. În corespundere cu art.10 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

26. Conform art.512 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

27. Potrivit dispoziţiilor art.514 (în vigoare până la 01.03.2019) Codul civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

28. Conform dispoziţiilor art.572 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.* Alin.(2) *Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

29. Conform art.666 alin.(1) Codul civil RM (în redacția pînă la 01.03.2019), *contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.*

30. Conform art.911 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.*

31. Conform art.912 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) *contractul de arendă se încheie în scris.*

32. Conform art.916 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract. Elementele în funcţie de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosinţă a bunului pot fi: suprafaţa terenului, potenţialul de producţie, structura parcelară, relieful şi gradul posibilităţii de efectuare a mecanizării, posibilităţile de acces, distanţa faţă de locurile de depozitare, industrializare sau de comercializare, starea clădirilor, amenajărilor sau altor dotări, gradul de amortizare a tehnicii agricole arendate. Arenda în natură se stabileşte într-o cantitate determinată de produse sau într-un procent din producţie. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de părţi în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă. Termenele şi locul de plată în natură a arendei se stabilesc de părţi, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii lor.*

33. Conform art.921 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *arenda încetează o dată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită. Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea.*

34. Instanța reține, că contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul naşterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertăţii contractuale, deoarece orice contract este creaţia unei voinţe umane. Principiul libertăţii contractuale se exprimă şi prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voinţa sa clauzele contractuale şi efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părțile pot să modifice sau să stingă obligațiile exprimate în contract.

35. Astfel, la încheierea unui contract de arendă, scopul părților contractante este reciproc și constă în dobîndirea dreptului de a se folosi pe o anumită perioadă de terenul în

baza căruia a fost încheiat prezentul contract. Or, sub acest aspect se reflectă și destinația acestui contract.

36. Instanța de judecată cu certitudine constată că, la 20.10.2008, între Primăria mun.Bălți în calitate de arendator și Badîlă Iurie în calitate de arendaș, în conformitate cu decizia Consiliului mun.Bălți nr.6/105 din 25.09.2008, Anexa nr.1 pct.22, a fost încheiat contractul de arendă a sectorului de teren nr.1227, obiectul căruia constituie terenul cu suprafața de 65,6% din 2 767 m.p., (1 815 m.p.) care se află în proprietatea Primăriei mun.Bălți de pe adresa mun.Bălți, str.Feroviarilor 38/A, în limitele indicate în planul anexat care constituie parte integrantă a contractului (Anexa nr.1). Arendașul utilizează terenul arendat sub obiectul privatizat fără dreptul de transmitere în subarendă (f.d.15).

37. Potrivit punctului 2.1. al contractului în cauză, prezentul contract a fost încheiat pe un termen de 5 ani începând cu 25.09.2008 și până la 25.09.2013 (f.d.15-16).

38. Potrivit punctului 4.1. din contractul de arendă, arendașul achită arendatorului plata pentru arenda terenului în mărime de 1,5% de la prețul normativ al terenului care urmează a fi achitat prin transfer la cont.

39. Potrivit punctului 4.2 din contract, arendatorul introduce modificări în calculul plății arendei pentru teren în caz de modificare a prețului normativ a terenului în corespundere cu legislația funciară. Plata anuală pentru arenda terenului se achită în fiecare trimestru în rate egale.

40. Potrivit punctului 4.3. din contractul de arendă, calculul prețului normativ al terenului se anexează la prezentul contract (Anexa nr.2) și poate fi modificat în cazul modificării legislației în vigoare.

41. Potrivit punctului 4.4. din contractul de arendă, la prelungirea contractului de arendă pentru un nou termen, perioada de timp în care arendașul se folosește de teren, arendașul este obligat să achite pentru arenda terenului în conformitate cu tariful în vigoare.

42. Potrivit punctului 4.5. din contractul de arendă, plata pentru arendă se efectuează în termenii stabiliți conform tabelului de mai jos fără înștiințare suplimentară și alte cerințe ale arendatorului.

43. Potrivit Anexei nr.3 la contractul de arendă nr.1227 din 28.10.2008, se regăsește calculul prețului normativ al sectorului de teren din str.Feroviarilor 38/A, beneficiar Badîlă Iurie, plata de arendă anulă fiind indicată de 3 197,120 lei (f.d.18).

44. Ulterior, la data de 07.10.2013 între Primăria mun.Bălți în calitate de arendator și Badîlă Iurie în calitate de arendaș a fost încheiat acordul adițional la contractul de arendă înregistrat în registrul contractelor de arendă sub nr.1227/1-556 din 07.10.2013, prin care s-au operat modificări la clauza pct.1.1 ce vizează suprafața terenului arendat și pct.2.1 prin care s-a prelungit termenul contractului de arendă până la 25.09.2033 (f.d.13-14, 40-41). Totodată potrivit calculul prețului normativ al sectorului de teren s-a stabilit plata pentru arenda anuală (1,5%) de 4 251,98 lei (f.d.42).

45. Prin decizia Consiliului municipal Bălți nr.5/1 din 08.06.2023 „Cu privire la încheierea contractelor de superficie și locațiune a terenurilor proprietate

municipală”, s-a decis perfectarea relațiilor funciare cu persoanele fizice și juridice prin încheierea contractelor de superficie conform Anexei nr.1 și perfectarea relațiilor funciare cu persoanele fizice și juridice prin încheierea contractelor de locațiune conform Anexei nr.2 (f.d.8).

46. Prin scrisoarea nr.03.12/490 din 17.03.2022 Primăria mun.Bălți a înștiințat pârâtul Badîlă Iurie despre faptul că conform punctului 7 al art.II din Legea pentru modificarea unor acte normative nr.220 din 16.12.2021, tariful pentru calculul prețului normativ al terenului începând cu 31.12.2021 a fost modificat de la "19873,34 lei" la "36169,48 lei". În conformitate cu cele menționate și cu punctul 5 al acordului nr.1227/1-556 din 07.10.2013 la contractul de arendă a sectorului de teren nr.1227 din 20.10.2008, pârâtul a fost înștiințat că în legătură cu majorarea prețului normativ al pământului, suma anuală a plății arendei se modifică de la 4 251,98 lei la 7 738,60 lei (calculul nr.3/1A fiind anexat). Pentru anul 2021 (31.12.2021) în conformitate cu modificările legislației, au fost efectuate plăți suplimentare în sumă de 9,55 lei. Prin urmare, suma acumulată pentru anul 2022 pentru arenda terenului în baza contractului constituie 7 738,60 lei, în așa mod fiind necesar ca pârâtul în decursul I semestru al anului curent să efectueze plata în sumă de 7 748,15 lei, iar după efectuarea plății sumei menționate fiind necesară prezentarea chitanței de plată cu contractul de arendă a terenului la ghișeul unic al Primăriei mun.Bălți. La fel pârâtul a fost înștiințat despre faptul că în cazul neachitării, Primăria mun.Bălți va fi nevoită să se adreseze în instanța de judecată cu acțiune de încasare forțată a plății pentru arenda terenului și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.38-39).

47. Prin scrisoarea nr.03-12/726 din 10.06.2024 Primăria mun.Bălți a adus la cunoștința lui Badîlă Iurie despre faptul că în conformitate cu contractul de arendă a lotului de teren nr.1227/1 din 07.10.2013 acesta arendează lotul de teren cu suprafața de 1688,0 m.p., amplasat în mun.Bălți, str.Feroviarilor 38A. Conform p.4.4. al contractului menționat, ultimul are obligația de a achita plățile pentru arenda terenului conform graficului fără careva înștiințări suplimentare. Luând în considerație prevederile Legii RM nr.220/2021 pentru modificarea unor acte normative a fost majorat prețul normativ al pământului de la 19 873,34 lei la 36 169,48 lei. Astfel plata de arendă conform prețului normativ nou pentru anul 2023 este de 7 738,60 lei. Suma finală spre achitare pentru anii 2023, 2024 constituie 15 477,20 lei. În caz de neachitare a datoriei în termen de 10 zile calendaristice Primăria mun.Bălți va înainta o cerere de încasare a datoriei în instanța de judecată (f.d.46).

48. Potrivit ordinelor de încasare a numerarului nr.29204427 din 19.06.2024 și nr.29204428 din 19.06.2024, Badîlă Iurie a achitat în total suma de 15 477,20 lei cu conținutul operațiunii „arenda terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă încasați în bugetul local de nivelul II (f.d.43,44). Totodată, potrivit bonului de plată din 27.06.2024 urmează că Badîlă Iurie a achitat și suma de 1992,87 lei cu titlu de impozit pentru bunurile imobiliare pentru anul 2024 (f.d.45).

49. La data de 23.12.2024 Badîlă Iurie s-a adresat cu o cererea nr.B-3495/84 din 23.12.2024 prin care a solicitat rezilierea contractului de arendă a terenului situat în mun.Bălți, str.Feroviarilor 38/A, nr.cadastral 0300101.656 cu suprafața de 1 688 m.p.

50. Prin răspunsul Primăriei mun.Bălți nr.03-12/189 din 04.02.2025 pârâtului i-a fost comunicat că la situația din 22.08.2024 există o datorie la plata arendei a terenului în sumă de 50 115,17 lei care este necesar de a fi stinsă în termen de două săptămâni din momentul recepționării înștiințării, iar în cazul încălcării termenului de plată a arendei terenului, Primăria mun.Bălți va fi nevoită să se adreseze în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată de încasare forțată a plății pentru arendă și a cheltuielilor de judecată suportate (f.d.5,50). Răspunsul în cauză nu a fost recepționat de pârât (f.d.6).

51. Potrivit notei de serviciu nr.128 din 18.03.2025 Direcția proprietate și relații funciare, a transmis șefului direcției juridice pentru colectare forțată a datoriilor și executare conform competențelor setul de documentație pe numele lui Badîlă Iurie care a format datorie restantă de plată a redevenței pentru superficia terenului din str.Feroviarilor 38/A cu nr.cadastral 0300101.656 cu suprafața de 1688 m^2 (f.d.4).

52. Invocând drept motiv faptul că pârâtul înregistrează datorii în sumă de 50 115,17 lei pentru perioada anului 2024 până la 22.08.2024 conform contractului de arendă nr.1227 din 20.08.2008 cu ulterioarele completări și modificări, iar termenul de executare a obligațiunilor și achitarea în mod benevol a datoriei a expirat, reclamanții Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți la data de 25.03.2025 au înaintat prezenta cerere de chemare în judecată către Badîlă Iurie cu privire la datoriei.

53. În conformitate cu art.10 alin.(1) din Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în vigoare pe perioada raportului juridic de arendă), *preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.*

54. Conform art.10 alin.(4) și (5) din aceeași Lege (în vigoare pe perioada raportului juridic de arendă), *tarifele pentru calcularea preţului normativ al pămîntului sînt indicate în anexă. Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pămînt de pe lîngă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia I din anexă.*

55. În conformitate cu prevederile art.10^1 din Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în vigoare pe perioada raportului juridic de arendă), *în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pămîntului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei*

corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă. Plata stabilită la alin.(1) se aplică doar pentru terenurile aferente necesare pentru activitatea bunurilor şi construcţiilor nefinalizate specificate la art.1 lit.a). Celelalte terenuri aflate anterior în folosinţa proprietarilor bunurilor şi construcţiilor, la propunerea acestora, trec în fondul de rezervă al autorităţii publice respective care nu este în drept să refuze preluarea lor.

56. Reclamanții au anexat la materialele dosarului un calcul detaliat din care rezultă datoria pârâtului de 50 115,17 lei, calculul fiind efectuat în baza deciziei Consiliului municipal nr.5/1 din 08.06.2023 (f.d.7).

57. Potrivit art.516 Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de arendă și a acordului adițional) și art.777 (Codul civil actualizat), *raportul obligaţional poate da naştere unui drept la informare fără ca acesta să fie stipulat în mod expres. Punerea la dispoziţie a informaţiei presupune şi obligaţia de eliberare a documentelor corespunzătoare. Dreptul la informare se naşte îndeosebi atunci cînd informarea este semnificativă pentru determinarea conţinutului obligaţiei şi poate fi făcută de cel căruia i se cere fără ca prin aceasta să-i fie afectate drepturile. Cel care solicită informarea trebuie să compenseze cheltuielile făcute pentru aceasta de cel obligat să informeze. Cel din urmă poate pretinde prestaţii asigurătorii.*

58. În conformitate cu art.117 alin.(1) Codul de procedură civilă, *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.*

59. În conformitate cu art.118 alin.(1) Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

60. În conformitate cu art.122 alin.(1) Codul de procedură civilă, *circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.*

61. Judecătorul reține că reclamanții nu au înștiințat pârâtul despre modificarea plății arendei or, un astfel de probatoriu la materialele cauzei nu se regăsește. Totodată, în cazul pârâtului nu este aplicabilă decizia Consiliului mun.Bălți nr.5/1 din 08.06.2023, or, pentru executarea deciziei în cauză urmau să fie perfectate relații funciare și de locațiune a sectorului de teren, fapt care în speță nu a fost realizat.

62. Așadar, judecătorul punctează că, fiind o autoritate publică Primăria.mun.Bălți are obligația să respecte transparența**,** legalitatea, buna-credință în relațiile contractuale în conformitate cu Legea privind administrația publică locală, în acest context, înștiințarea fiind o condiție minimă de legalitate și bună administrare.

63. Mai mult, prin neînștiințarea despre modificarea prețului arendei, pârâtul a fost lipsit de posibilitatea de a decide asupra acceptării noilor condiții sau refuzării acestora și rezilierii contractului.

64. Primăria, fiind instituție publică, este obligată să respecte principiul transparenței și al legalității, să informeze cetățeanul cu privire la orice măsură care îl afectează iar

neinformarea echivalează cu o măsură administrativă abuzivă sau netransparentă, ceea ce încalcă dreptul la o administrație publică echitabilă.

65. Dacă arendașul nu este înștiințat despre modificare acesta nu poate să-și exprime voința liberă privind continuarea raportului contractual, nu poate exercita dreptul de a rezilia contractul dacă modificarea îl dezavantajează, prin urmare aceasta înseamnă o încălcare directă a libertății contractuale garantate de Codul civil.

66. La caz, prin înștiințarea nr.03-12/726 din 10.06.2024 Primăria mun.Bălți a informat pârâtul Badîlă Iurie despre majorarea prețului normativ al pământului conform prevederilor Legii nr.2020/2021 pentru modificarea unor acte normative, astfel fiind adus la cunoștința ultimului despre faptul că plata pentru arendă conform prețului normativ nou pentru anul 2023 constituie 7 738,60 lei, pentru anul 2024 este 7 738,60 lei iar în total 15 477,20 lei, astfel pârâtul la 19.06.2025 a achitat suma în cauză (f.d.43,44,46), prin urmare ultimul și-a executat obligațiile de plată a arendei în baza contractului de arendă nr.1227 din 20.10.2008 și acordului adițional nr.1227/1-656 din 07.10.2013 la contractul de arendă în mărimea și termenul comunicat și solicitat de arendator.

67. Potrivit art.121 Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

68. În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

69. Având în susținere dispoziţiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, judecătorul ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți către Badîlă Iurie privind încasarea datoriei.

70. În conformitate cu art.236-241, art.276^4 Cod de procedură civilă, judecătorul

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun.Bălți, Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți către Badîlă Iurie privind încasarea datoriei.

Prezenta hotărâre se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Eduard Balan**