Dosarul nr. 2c-8/2025
PIGD: 2-25017147-32-2c-10022025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

26 martie 2026 mun. Hînceşti
Judecătoria Hînceşti, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Rău Stanislav
Grefier Alexandru Snejana, Moscaliov Daria
Cu participarea:
Reclamantului Baraș Boris
Reprezentantul reclamantului avocatul Popescu Ileana,
Reprezentantului pîrîtului Primăria com. ***** avocatul Radu Dubceac
În lipsa:
Pîrîtului Primăria com. Lăpușna -fiind citat, nu s-a prezentat și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsă
Pîrîtului, - Consiliul Local ***** fiind citat, nu s-a prezentat și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsă
a examinat în şedinţa publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Reprezentantul reclamantului ÎI Baraș Boris avocatul Popescu Ileana către Primăria com. Lăpușna și Consiliul Local ***** privind încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată,

Instanța de judecată a constatat:

Pretenţiile reclamantului

La 10 februarie 2025 ÎI„Baraș Boris", prin reprezentantul său avocatul Popescu Iliana, a sesizat judecătoria Hîncești, sediul Central cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Lăpușna r-nul Hîncești cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii indică, că ÎI "Baraş Boris", este proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, pe care sunt amplasate bunurile imobile înregistrate cu nr. cadastrale ***** (clădire administrativă); ***** (construcţie accesorie); ***** (construcţie accesorie), amplasate în com. ***** str. Al. Lăpuşneanu nr. 97, rnul Hînceşti.

La 01.01.2022, între ÎI "Baraş Boris" în persoana dlui Baraş Boris şi Primăria ***** în persoana lui Chiosa Ion, a fost încheiar un contract de locațiune prin care locatorul ÎI" Baraș Boris" a transmis în locaţiune Locatarului Primăria ***** terenul împreună cu construcțiile menţionate supra.

Invocă că, potrivit pct. 1.3. din Contractul de locaţiune, destinaţia spaţiilor din bunurile imobile locaționate urmau a fi folosite pentru oficii (sediul Primăriei şi a Consiliului local), pentru care Primăria urma să achite lunar suma în mărime de 9 400, 00 lei, conform pct. 2.1 din Contract. În conformitate cu pct. 2.2 din Contract, plata chiriei în mărime de 9 400, 00 lei urma a fi efectuată lunar, dar nu mai târziu de data de 10 a lunii următoare.

Susține că, spre regret, necătând la faptul încheierii contractului de locaţiune şi a desfăşurării activităţii în sediul locaționat, Primăria corn. Lăpuşna nu şi-a onorat obligaţiile

contractuale cu privire la achitarea sumei. Astfel, pentru perioada anului 2022, ultima înregistrează o datorie faţă de ÎI”Baraș Boris” în mărime de 112 800,00 lei.

Menționează că, la data de 09.03.2023, între reclamant şi pârâtă a fost încheiat Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă. Astfel, Îl"Baraş Boris" a transmis în locaţiune aceleași bunuri imobile (teren, clădire administrativă, constucţii accesorii). Termenul Contractului nr. 31 încheiat între părţi, începea la data semnării (martie 2023) şi era valabil până la 31.12.2023, pentru care Primăria com. Lăpuşna urma să achite locaţiunea lunară în mărime de 11 000, lei. Potrivit pct. 3.2. din Contractul nr. 31, suma totală, inclusiv TVA, constituia 110 000, 00 lei. Comunică Instanţei, că pârâta a efectuat transferuri lunareîn contul ÎI "Baraş Boris” a câte 11 000, 00 lei, începând cu luna martie 2023, conform facturilor emise.

Susține că, pentru primele două luni ale anului 2023, Primăria corn. Lăpuşna nu a efectuat nici un transfer pentru plata locaţiunii, acumulând astfel o datorie în mărime de 18800 lei, calculate în conformitate cu Contractul de locaţiune încheiat la data de 01.01.2022. În condițiile în care, reprezentanţii părţii pârâte nu reacţionau la somaţiile verbale cu privire la necesitatea achitării datoriilor formate, la data de 27.12.2023, reclamantul ÎI"Baraş Boris" a expediat în adresa Primăriei Lăpuşna o cerere prealabilă prin care a informat despre datoria existentă și necesitatea achitării acestea în termen de 7 zile.

Comunică Instanţei că pârâta nu a efectuat nici un transfer din suma datoriei, fapt pentru care la data de 30.08.2024, 19.11.2024 şi 18.12.2024 reclamantul î.l. "Baraş Boris" a expediat alte trei cereri prealabile prin care a notificat pârâta despre necesitatea achitării sumelor.

Menționează că, părțile nu au reușit să ajungă la un consens în vederea încheierii unui nou contract de locațiune pentru anii 2024 şi 2025, în acest caz, reclamanta a calculat şi a solicitat părții pârâte achitarea chiriei lunare în mărime de 9 400, 00 lei, pentru bunurile imobile aflate în posesie și folosinţa Primăriei com. Lăpuşna până la zi. Constată că pentru perioada anului 2024 şi ianuarie 2025, pârâta se află în întârziere de plată şi datorează suplimentar reclamantei suma în mărime de 122.600, 00 lei. Urmare a celor menţionate supra, se constată că pârâta nu şi-a onorat obligaţiile contractuale, acumulînd restanţe după cum urmează: pentru anul 2022, suma restantă fiind de 112.800 lei; pentru anul 2023, suma restantă pentru 2 luni, respectiv 18.800 lei; pentru anul 2024, suma restantă fiind de 112.800 lei; pentru luna ianuarie 2025, suma restantă pentru luna ianuarie, respectiv 9.400 lei. Totalul datoriei acumulate de pârâtă la data depunerii cererii este de 253.800,00 lei.

În contextul celor menţionate supra, constată o neexecutare esenţială a obligaţiilor pârâtei față de reclamant, manifestată prin rea credinţă, profitând de statutul instituţiei. Suplimentar, comunică instanței că prin această situație litigioasă, părții reclamantei i-au fost aduse pierderi colosale prin imposibilitatea valorificării bunurilor sale imobile, acestea fiind folosite abuziv de către Primăria com. Lăpuşna. În contextul normelor de drept şi circumstanţelor de fapt descrise în prezenta, consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată, iar solicitările invocate de către partea reclamantă urmează a fi admisă integral.

Solicită: 1)admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul Primăriei com. ***** Consiliu local Lăpușna în beneficiul ÎI”Baraș Boris” a sumei în mărime de 253800,00 lei cu titlu de datorii pentru neachitarea locațiunii. 2) Încasarea din contul Primăriei com.***** Consiliul local Lăpușna în beneficiul ÎI”Baraș Boris”a cheltuielilor de judecată constituite din suma taxei de stat în mărime de 8163,97 lei, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10000,00 lei.

La data de avocatul Popescu Ileana, în interesul reclamantului ÎI”Baraș Boris” a depus cerere de majorare a pretențiilor prin care solicită încasarea de la pîrîtă a sumei de 253800,00 lei,

reprezentînd chirie restatntă pentru perioada anilor 2022, 2023, 2024 li luna ianuarie 2025. Ulterior introducerii acțiunii, partea pîrîtă a continuat s dețină și să folosească bunurile imobile ce aparțin reclamantului, fără achitarea chiriei. În aceste condiții, reclamantul solicită majorarea cuantumului pretențiilor cu suma de 112800,00 lei, aferentă perioadei februarie 2025-ianuarie 2026 , corespunzător chiriei lunare în mărime de 9400,00 lei. Astfel, valoarea totală a pretențiilor urmează a fi stabilită în mărime de 366600,00 lei. Mai indică c, pentru majorarea cuantumului pretențiilor a fost achitată taxa de stat suplimentară.

Solicită: 1) încasarea din contul Primăriei com. ***** Consiliul local Lăpușna în beneficiul ÎI"Baraș Boris" a sumei în mărime de 366600,00 lei cu titlu de datorie pentru neachitarea locațiunii.2) încasarea din contul Primăriei com. ***** Consiliului local Lăpușna în beneficiul ÎI"Baraș Boris" a cheltuielilor de judecată constituit din suma taxei de stat în mărime de8163,97 lei și suplimentar 3933,97 lei, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10000,00 lei.

Reclamantul Baraș Boris fiind citat legal în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Ileana Popescu în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și cererea suplimentară depusă pe motivele de fapt și drept invocate, a solicitat admiterea integrală a acestora.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantului pîrîtului Primăria com. ***** avocatul Radu Dubceac în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată. Nu recunoaște argumentele invocate de reclamant și consideră că circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale nu au fost dovedite.

Invocă că, reclamantul pretinde la încasarea datoriei în mărime de 112800 lei pentru perioada 01.01.2022-31.12.2022 invocînd faptul că la data de 01.01.2022 între ÎI Baraş Boris şi Primăria Lăpuşna a fost încheiat Contractul de locaţiune prin care îl" Baraş Boris" a transmis Primăriei Lăpuşna terenul împreună cu construcţia. Potrivit pct. 1.3 al contractului, primăria era obligată să achite 9.400 lei lunar ceea ce pentru perioada de un an reiese suma de 1 12.800 lei, sumă care nu a fost achitată de către Primăria Lăpuşna. Respectiv, reclamantul solicită încasarea datoriei pentru perioada anului 2023 şi concret 2 luni. Reclamantul solicită încasarea sumei de 18.800 lei bazăndu-se pe contractul de locaţiune din 01.01.2022. Reclamantul solicită încasarea sumei de 112.800 lei pentru perioada anului 2024 bazînduse pe clauzele Contractului de locaţiune din 01.01.2022.

Mai invocă că, reclamantul solicită încasarea sumei de 9.400 lei pentru luna ianuarie 2025 bazîndu-se pe clauzele Contractul de locaţiune din 01.01.2022. Însă pîrîtul consideră că contractul de arendă pe care se axează reclamantul nu poate produce efecte juridice reieşin din faptul că acesta a fost semnat de Primarul comunei Lăpuşna neîntemeiat şi fără acoperire financiară, ori reclamantul consideră că, în situaţia dată între reclamant şi pîrît urma a fi încheiat un contract de achiţiţii publice (privind transmiterea în posesie şi folosinţa a bunurilor), dar nu un contract de locaţiune.

Menționează că, transmiterea terenului şi construcţiilor de către reclamant în posesia şi folosinţa pîrîtulului, urma a fie efectuată în baza contractului de achiziţii publice (cu privire la transmiterea în posesie şi folosinţă a bunului), contract care urma a ti întocmit şi contrasemnat de primarul comunii ***** exclusiv în baza deciziei consiliului local cu privire la încheierea contract de achiziţii publice privind obţinerea dreptului de posesie şi folosinţă asupra bunurilor necesare pentru activitatea Primăriei Lăpuşna şi în baza deciziei consiliului local care trebuia

obligatoriu să aloce sursele financiare necesare pentru încheierea contractului de achiziţii, ori potrivit art. 14 alin. (4) al Legii privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006, Consiliul local nu poate adopta decizii care implică anumite cheltuieli fără indicarea sursei de acoperire a costului realizării deciziilor respective. Informează că, Consiliul local Lăpuşna la acel moment nu a adoptat o decizie cu privire la încheierea contractului de achiţii, cu alocarea surselor financiare necesare pentru încheierea aşa gen de contract. Reieşind din argumentele sus invocate consider că, contractul de locaţiune din 01.01.2022 nu poate produce efecte juridice ori, contractul sus menţionat a fost semnat de autoritatea publică locală fără adoptarea decizie de încheiere a contractului de achiziţii şi tură alocarea surselor financiare necesare în acest sens. Reclamantul fiind la curent cu acest fapt la data de 09.03.2023 a încheiat cu Primăria Lăpuşna Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă, prin care reclamantul şi pîrîtul conform lit. a contractului au convenit Achiziţionarea arenda unei clădiri pentru activitatea primăriei conform specificaţiei, conform anexei nr. 1 şi nr. 2 al contractului rezultă că, prin contractul de achiziţie se dă în arendă bunul imobil cu nr. cadastral ***** -0,123 ha, *****- 374,70 m2, 5337203.1 ɔ3.02- 38.80 m2, *****- 14,40 m2 pe un termen de 10 luni. Suplimentar în calitate de temei pentru respingerea acţiunii invocă următorul argument: potrivit pct. 2.2 al contractului de locaţiune din 01.01.2022 este prevăzut faptul că, plata chiriei va fi făcută lunar, conform actului de prestare a serviciilor de locaţiune, întocmit lunar de locator şi concret de Îl" Baraş Boris", informează instanţa de judecată că, pînă în prezent reclamantul Îl Baraş Boris nu a pus la dispoziţie Primăriei Lăpuşna în conformitate cu pct. 2.2 al contractului de locaţiune actul de prestare a serviciilor de locaţiune care conform clauzelor contractuale constituie bază pentru a efectua plata chiriei, deci este cert faptul că atît timp cît Locatorul Îl"Baraş Boris" nu a întocmit şi nu a pus la dispoziţia Locatarului Primăria Lăpuşna actul de prestare a serviciilor de locaţiune, nu se naşte obligaţia Primăriei de a efectua plata cheriei în conformitate cu clauzile contractului. Deci în situaţia dată consideră că pretenţia reclamantului privind încasarea datorii din contul pîrîtului este neîntemeiată atît timp cît reclamantul în calitate de locator nu a întocmit şi nu a pus la dispozţia Locatarului actul care potrivit clauzelor contractuale serveşte temei pentru a efectua plata cheriei. Menţionez faptul că, reclamantul expres în cadrul şedinţei de judecată a menţionat faptul că, actul de prestare a serviciilor de locaţiune de către ÎI Baraş Borisnu a fost întocmit şi nu există. În conformitate cu pct. 1.1 a contractului de locaţiune din 01.01.2022, rezultă că Îl"Baraş Boris" transmite Primăriei Lăpuşna.

Mai indică că, în conformitate cu pct. 4.1 a contractului de locuţiune din 01.01.202, Locatorul ÎI Baraş Boris se obligă să transmită Locatarului bunurile închiriate la momentul semnării prezentului contract şi concret la data de 01.01.2022. Însă informeză instanţa de judecată că, de fapt transmiterea bunurilor închiriate nu a avut loc la data de 01.01.2022 după cum este indicat în contractul de locuţiune pe care se bazează pretenţia reclamantului şi concret atraga atenţia instanei de fond că, reclamantul nu a pus la dispoziţia instanţei dovada efectuării transmiterii-predării bunurilor închiriate la data de 01.01.2022 în baza contractului de locuţiune, ori reclamantul nu a pus la dispoziţia instanţei de judcată actul de transmitere predare a bunurilor închiriate la data de 01.01.2022 în baza contractului de locuţiune din 01.01.2022, prin urmare este evident faptul că, reclamantul nu a probat faptul transmiterii în posesia şi folosinţa pîrîtului bunuirle imobile sus menţionate la data de 01.01.2022 în baza contractului de locaţiune din 01.01.2022. Deci pîrîtul consideră că reclantul nu a executat obligaţiile contractuale din cpt. 1.1 şi pct. 4.1 în ce priveşte transmiterea bunurilor în chirie, deci ca rezultat reclamantul nu poate pretinde de la prît plata chiriei motiv din care consider că cererea privind încasarea datoriei este neîntemeiată.

Prin urmare, în ce priveşte încasarea datoriei pentru perioada 2023-2026 consider că cerere este neîntemeiată suplimentar din următoarele argumente: Conform pct. 3.2. al contractului de locaţiune, locuţiunea începe de la data de 01.01.2022 pîn la 31.12.2022. Potrivit pct. 9.2 şi pct. 9.6. al contractului de locaţiune expres este prevăzut că contractul poate fi modificat doar prin acordul scris semnat de părţi. Potrivit pct. 9.5 al contractului de locaţiune locatorul nu dispune de dreptul preoritar pentru prelungirea termenului locaţiunii deoarece bunurile locationate nu se dau în locaţiune pe un nou termen. Pîrîtul consideră că în cazul în care contractul de locaţiune producea efecte juridice, aceste efecte urmau să se răsfrângă exclusiv pentru perioada indicată în contract şi concret 31.12.2022 ori este cert faptul că, contractul nu a fost modificat în ce priveşte termenul contractului şi părţile contractante în mod expres în pct. 9.5 al contractul au prevăzut că bunurile locaţionate nu se dau în locaţiune pe un nou termen. Deci pîrîtul consideră că, pretenţia reclamantului cu privire la încasarea datorii pentru perioada anului 2023-2025 este neîntemiată în stuaţia în care termenul contractului este de 31.12.2022, termen care în condiţiile contractului de locaţiune nu a fost modificat. În ce privește încasarea datoriei pentru perioada anului 2024-2026 pîrîtul consideră că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată suplimentar din următoarele argumente: reclamantul a menționat că la data de 01.01.2022 între ÎI”Baraș Boris” și Primăria Lăpușna a fost încheiat contractul de locațiune prin care locatarul s-a obligat să transmită locatarului în locațiune pentru perioada 01.01.2022-31.12.2022 bunul ci nr.cadastral *****, 0,123 ha , *****-374,70 m2, *****.02-38,80 m2, *****-14,40 m2(prețul lunat constituind suma de 9400lei).

La data de 09.03.2023 între ÎI” Baraş Boris” şi Primăria Lăpuşna a fost încheiat Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă, prin care părţile au convenit Achiziţionarea arenda unei clădiri pentru activitatea primăriei conform specificaţiei, conform anexei nr. 1 şi nr. 2 al contractului rezultă că, prin contractul de achiziţie se dă în arendă bunul imobil cu nr. Cadastral ***** -0,123 ha, *****- 374,70 m2, *****.02- 38,80 m2, *****- 14,40 m2 pe un termermen de 10 luni şi concret pentru perioada 09.03.2023-31.12.2023 (preţul lunar constituind suma de 11000 lei). Analizînd cererea de chemare, pîrîtul a ajuns la concluzia că, cererea privind încasarea datoriei pentru perioada anului 2024 şi 2026 se bazează pe clauzile contractului de locuţiune din 01.01.2022 ori la clacularea datoriei pentru perioada anilor 2024-2026 s-a luat în calcul plata lunară în cuantum de 9.400 lei care este indicată în contractul de locuţiune din 01.01.2022 dar nu plata lunară de 11.000 lei indicată în contractul nr. 31 privind achiziţionarea de arendă din 09.03.2023. La acest moment pîrtul declară că, pretenţia reclamantului cu privire la încasarea dotorii pentru perioada anilor 2024-2026 care se bazează pe prevederile contractului de locaţiune din 01.01.2022 este neîntemeiată ori contractul de locaţiune din 01.01.2022 nu poate produce efecte jridice pentru perioada anilor 2024-2026 reişind din faptul că începînd cu data de 09.03.2023 între reclamant şi pîrît era încheiat Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă prin care părţile contractante au convenit că bunurile imobile care au fost obiectului contractului de locaţiune din 01.01.2022 şi concret bunurile cu nr. cadastrale ***** -0,123 ha, *****- 374,70 m2, *****.02- 38,80 m2,*****- 14,40 m2, începând cu data de 03.03.2023 se transmit în arendă la Primăria Lăpuşna pentru o perioadă de 10 luni în baza Contractul nr. 3 1 privind achiziţia de arendă.

Consideră că prin încheierea Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă din 09.03.2024 care au ca obiect aceleaşi bunuri imobile, contractul de locaţiune din 01.01.2022 a încetat efectele. In situaţia dată începînd cu data de 09.03.2023 raporturile

juridice în ce priveşte transmiterea în folosinţă a bunurilor imobile cu nr. Cadastrale ***** - 0,123 ha, *****- 374,70 m2, *****.02- 38,80 m2, *****- 14,40 m2 pot fi reglamnetate exclusiv de Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă din 09.03.2024 dar nu de contractul de locaţiune din 01.01.2022 după cum susţine reclamantul. Deci în situaţia dată consideră că începînd cu data de 09.03.2023 raporturile juridice în ce priveşte transmiterea bunurilor în posesia Primăriei Lăpuşna sunt reglamentate de Contractul nr. 31 privind achiziţia de arendă din 09.03.2024 şi Legea privind achiziţii publice nr. 131 din 03.07.2015. Atrage atenţia instanţei de fond că legea privind achiziţiile publice nu prevede prelungirea contractului de achiziţie tacit dar prevede faptul că. nu se permite modificarea contracului de achiziţii care are ca efect majorarea valorii si concret art. 76 alin. (3) al Legea privind achiziţii publice nr. 131 din 03.07.2015 prevede expres că, se interzice cesiunea de creanţă (datorie), precum şi modificarea oricărui element al contractului de achiziţii publice încheiat sau introducerea unor elemente noi dacă asemenea acţiuni sînt de natură să schimbe condiţiile ofertei care au constituit temei pentru selectarea acesteia şi să majoreze valoarea ei. Pîrtui consideră că contractul de achiziţii pentru ca să producă efecte juridice inclusiv pentru perioada anilor 2024-2026 părţile contractante în conformitate cu pct. 12.2 al contractului de achiziţii trebuiau să modifice contractul ceea ce nu a avut loc. Şi concret menţionează că pct. 12.2 al contractului de achiziţii nr. 31 prevede expres că „ modificările şi completările la prezentul contract sunt valabile numai în cazul în care au fost perfectate în scris şi au fost semnate de ambele părţi.”

Mai consideră că este evident faptul că pretenţia privind încasare datoriei pentru perioada anului 2024-2026 care se bazează pe clauzile contractului de locaţiune din 01.01.2022 este vădit neîntemeiate şi urmează a fi respins. Suplimentar atrage atenţia instanţei de judecată că potrivit pct. 3.4 al contractului nr. 31 privind achiziţia de arendă, prevede că„ metoda şi condiţiile de plată de către benificar vor fi: Factura fisclală şi actul de prestare servicii, pînă la ziua de astăzi reclamantul nu a întocmit şi nu a pus la dispoziţia prîtului actul de prestare servici, pentru perioada anului 2024-2026 care serveşte temei pentru efectuarea plăţii. Solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată ca fiind neîntenmeiată.

Pîrîtului Primăria com. Lăpușna -fiind citat, nu s-a prezentat și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsă

Pîrîtului, - Consiliul Local ***** fiind citat, nu s-a prezentat și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Reprezentantul pârâtului „Publicart Expert” SRL, citat pe adresa juridică indicată în Extrasul din Registrul de Stat al persoanelor juridice, nu şi-a formulat apărarea printr-o referinţă, în şedinţele de judecată nu s-a prezentat.

Drept urmare, instanţa, conducându-se de prevederile art. 206 Cod procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Constatările și concluziile instanței de judecată, legislația pertinentă

Studiind materialele cauzei, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă parțial din considerentele ce urmează.

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

Conform art.130 alin.(1-3) Cod 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.

În temeiul art.240 alin.(1, 3) Cod 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. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod 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.

Totodată, potrivit prevederilor art. 9 alin. (1), (2) lit. a) Cod civil, Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Instanța statuează, că prin prisma imineței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților 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 părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

Potrivit art.10 Cod civil, 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. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit prevederilor art. 46 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate.

Potrivit art.1251 Cod civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

După cum denotă materialele cauzei, la 01 ianuarie 2022 între ÎI”Baraș Boris” și Primăria sat.Lăpușna în persoana primarului Chiosa Ion a fost încheiat contractul de locațiune a spațiilor comerciale (nelocative) situate în s.Lăpușna r-nul Hîncești (f.d.14-16);

Potrivit pct.1.1 al contractului, părțile au stipulat că, Locatorul transmite, iar Locatarul primește în locațiune spațiul comerciale (nelocative) situate în s.Lăpușna r-nul Hîncești, cu următoarele numere cadastrale: *****, teren pentru construcții (aferent clădirii administrative) cu suprafața de 0,1233 ha; ***** , clădire administrativă cu suprafața de 374,70 m2;*****.02, construcție accesorie cu suprafața de 38,80 m2; ***** construcție accesorie cu suprafața de

14,40m2; numite în continuare spații închiriate transmise locatarului în locațiune suprafața totală de 400,65 m2, cu tren aferent în suprafață de 0,1223 ha, iar Locatorului plata pentru locațiune. (în continuare-”bunul închiriat”).

La pct.2.1. al contractului, părțile au convenit, că Locatorul, pe perioada termenului de locațiune v-a plăti o chirie în mărime de 9400 lei (nouă mii patru sute) lei pe lună.

La pct. 2.2. al contractului părțile au convenit, că plata chiriei va fi efectuată lunar conform sumei menționate în pct.2.1 al prezentului contract, nu mai tîziu de data de 10 a lunei următoare.

Pct.3.1 stipulează, că prezentul contract intră în vigoare în ziua semnării lui .

Potrivit pct.3.2. Locațiunea începe la data de 01.01.2022 pînă la 31.12.2022, iar potrivit pct. 3.3. indică că contractul se încheie pe un termen de 12 luni.(douăsprezece luni);

Prin urmare, instanța reține că între partea reclamantă și partea pârâtă la data de 01 ianuarie 2022, a fost încheiat contractul de locațiune, prin care spațiul comercial (nelocativ) situat în s.Lăpușna r-nul Hîncești, a fost transmis în folosința Primăriei Lăpușna pe un termen determinat de 12 luni. Astfel, raporturile juridice contractuale dintre părți au fost stabilite pentru perioada 01 ianuarie 2022–31 decembrie 2022, perioadă pentru care locatarul și-a asumat obligația de achitare a plății pentru folosința bunului. În consecință, instanța constată că pretenția reclamantului privind încasarea datoriei aferente anului 2022 este întemeiată, obligația de plată rezultând din contractul de locațiune încheiat între părți, precum și din neachitarea plății datorate în termenul stabilit.

Ulterior, la data de 09.03.2023 între ÎI”Baraș Boris” și Primăria com.***** în persoana primarului Chiosa Ion a fost încheiat contractul nr.31 privind achiziția de arendă. Potrivit pct. 3.2. suma totală a prezentului contract, inclusiv cu TVA constituie 110000,00 lei.(f.d. 17-21);

Deci, în continuare, referitor la pretențiile privind încasarea sumelor pentru anii 2023 și 2024, precum și pentru luna ianuarie 2025, instanța reține că reclamantul nu a prezentat probe care să confirme prelungirea contractului de locațiune după expirarea termenului de 12 luni și nici încheierea unui nou contract între părți. Or, contractul de locațiune a fost încheiat pe o durată determinată, respectiv de 12 luni, termen care a expirat la data de 31 decembrie 2022.

Prin urmare, în lipsa unor probe privind existența unui raport juridic contractual între părți după data de 31 decembrie 2022, instanța nu poate reține existența obligației contractuale a pârâtului de achitare a plăților solicitate pentru anii 2023, 2024 și luna ianuarie 2025. Faptul pretinsei neachitări a unor sume pentru această perioadă, în absența dovedirii temeiului juridic al obligației, nu este suficient pentru admiterea pretențiilor.

Instanța de judecată menționează că, în cazul dacă Consiliul local va depista/consta că, Primarul a încheiat contractul de locațiune unipersonal fără acordul Consiliului local, ultimul are dreptul să vină în regres pentru a încasa prejudiciul cauzat Consiliului local.

Astfel, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este întemeiată doar în partea ce vizează încasarea datoriei aferente perioadei contractuale, respectiv anul 2022, urmând a fi admisă parțial, iar pretențiile privind încasarea datoriei pentru anii 2023, 2024 și luna ianuarie 2025 urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Instanța menționează că, pretenţia privind încasare datoriei pentru perioada anului 2024-2026 care se bazează pe clauzele contractului de locaţiune din 01.01.2022 este vădit neîntemeiate şi urmează a fi respins. Suplimentar atrage atenţia instanţei de judecată că potrivit pct. 3.4 al contractului nr. 31 privind achiziţia de arendă, prevede că,, metoda şi condiţiile de plată de către benificar vor fi: Factura fisclală şi actul de prestare servicii, pînă la ziua de astăzi reclamantul nu

a întocmit şi nu a pus la dispoziţia prîtului actul de prestare servici, pentru perioada anului 2024-2026 care serveşte temei pentru efectuarea plăţii.

Instanța consideră vădit neîntemeiată pretenția reclamantului privind încasarea datoriei pentru perioada anilor 2024–2026, întemeiată pe clauzele contractului de locațiune din 01.01.2022. Or, după cum s-a constatat, contractul de locațiune a fost încheiat pentru un termen de 12 luni, iar la 09.03.2023 între Întreprinderea Individuală și Primăria Lăpușna a fost încheiat Contractul nr. 31 privind achiziția de arendă, având ca obiect aceleași bunuri imobile. Prin urmare, contractul de locațiune din 01.01.2022 nu poate constitui temei juridic pentru nașterea unor obligații de plată aferente perioadei 2024–2026.

Suplimentar, instanța reține că, potrivit pct. 3.4 al Contractului nr. 31 privind achiziția de arendă, metoda și condițiile de plată de către beneficiar presupun prezentarea facturii fiscale și a actului de prestare a serviciilor. Din materialele cauzei nu rezultă că reclamantul ar fi întocmit și prezentat pârâtului actele de prestare a serviciilor pentru perioada anilor 2024–2026, acte care, potrivit condițiilor contractuale, constituie temei pentru efectuarea plății.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. J/2 al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006-achizițiile publice țin de competența consiliului local.

Conform **Legii privind administrația publică locală nr. 436/2006** din Republica Moldova, primarul deține o dublă calitate: este **autoritatea reprezentativa a populației** din unitatea administrativ-teritorială și **autoritatea executivă** a consiliului local.

Deși Primarul este reprezentantul legal al autorității publice locale și are capacitatea de a semna actele în numele acesteia, încheierea unui contract de achiziție publică nu depinde exclusiv de voința sau semnătura sa unică. Potrivit cadrului legal privind administrația publică locală și achizițiile publice, decizia de a achiziționa bunuri și de a angaja cheltuieli din bugetul local este de competența exclusivă a Consiliului Local, care trebuia să adopte o decizie în acest sens și să indice sursa de acoperire financiară.

În perioada ulterioară anului 2022, în lipsa unei decizii valide a Consiliului Local Lăpușna care să aprobe achiziția sau prelungirea raporturilor contractuale în condițiile legii privind achizițiile publice (Legea nr. 131/2015), simpla semnătură aplicată de primar nu poate substitui voința colectivă a consiliului și nici nu poate angaja valabil autoritatea publică peste termenul stabilit inițial sau în absența alocării bugetare corespunzătoare. Din acest motiv, pretențiile reclamantului bazate pe extinderea tacită sau pe acte neconforme cu procedura legală de achiziție publică sunt lipsite de temei juridic.

Totodată, în lipsa unui temei contractual derivat din contractul de locațiune din 01.01.2022 și în condițiile în care reclamantul nu a făcut dovada îndeplinirii condițiilor contractuale prevăzute de pct. 3.4 din Contractul nr. 31, instanța constată că nu a fost demonstrată existența și exigibilitatea datoriei pretinse pentru perioada 2024–2026. Simpla invocare a faptului că bunurile imobile s-au aflat în folosința Primăriei nu este suficientă pentru justificarea obligației de plată în cuantumul solicitat. Or, partea care încheie un contract cu o autoritate publică are obligația de a verifica dacă reprezentantul (primarul) are împuternicirile legale necesare (adică dacă există decizia Consiliului Local).

Prin urmare, pretenția reclamantului privind încasarea datoriei pentru perioada anilor 2024–2025 urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În concluzie, reieșind din situația de fapt constatată prin prisma normelor legale citate *supra*, având în vedere că se coroborează cu argumentele reclamantului, și ale pîrîtului care ar infirma cele invocate, prin prezentarea contraprobelor, raportată la prevederile de drept material incidente, instanța de judecată constată obligația pârâtului de a achita în beneficiul reclamantului

a datoriei în sumă de 112 800 lei (una sută douăsprezece mii opt sute lei) reieșind din datoria acumulată în baza contractului de locațiune semnat între părți la data de 01.01.2022, în rest solicitările înaintate de către partea reclamantă se resping ca fiind neîntemeiate.

Potrivit art. 96 alin. (1), (1^1) Cod procedură civilă, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

La caz, reclamantul a făcut dovada achitării sumei de 10 000 lei avocatului Ileana Popescu (f.d.22), pe care instanța o consideră întemeiată și care urmează a fi încasată de la pârât în beneficiul reclamantului cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Potrivit art. 94 alin. (1) Cod procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

La caz, instanța constată, că reieșind din prevederile Legii taxei de stat nr.213 din 31.07.2023, proporțional cerințelor admise, urmând să achite 3 933,97 lei sumă care urmează a fi încasată de la pârât în beneficiul reclamantului, respectiv în această parte cerința urmează a fi admisă parțial.

În conformitate cu prevederile art. 22, 123, 858, 864, 906, 947, 949, 1628, 1630, 1763-1765 Cod civil, art. 238-243 CPC al RM, instanţa de judecată,,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite în parte cererea de chemare în judecată depusă de Reprezentantul reclamantului ÎI Baraș Boris avocatul Popescu Ileana către Primăria com. Lăpușna și Consiliul Local ***** privind încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Primăria com. ***** IDNO 1*****, cu sediul în r-nul Hîncești, com. ***** în beneficiul în beneficiul ÎI Baraș Boris - c/f 1003605006379, cu sediu r-nul Hîncești, com. ***** datoria acumulată în baza contractului de locațiune semnat între părți la data de 01.01.2022 în mărime de 112, 800 lei (una sută douăsprezece mii opt sute lei), precum şi cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 3 933, 97 lei (trei mii nouă sute treizeci și trei lei 97 bani), taxa de timbru 200 lei (două sute lei), cheltuielile de asistență judiciară în sumă de 10 000 lei (zece mii lei).

În rest, se resping cerințele ca fiind neîntemeiate.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Hîncești (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei:
Judecător /semnat/ Rău Stanislav
Copia corespunde originalului
Judecătorul Rău Stanislav