Dosarul nr. 2-3771/2025
2-25134598-09-2-19092025-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

30 aprilie 2026 mun. Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eugen Bejenaru
Grefier Natalia Bîlici, Stella Negru

examinând în sediul instanţei, în şedinţă publică pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Vengher Serghei împotriva Primăriei mun. Bălți cu privire la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La data de 19 septembrie 2025 Vengher Serghei s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți cu privire la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat.

În motivarea cererii a indicat că, prin contractul de locațiune nr. 162 din 26.07.2023, au fost transmise în locațiune terenurile cu suprafața 12 m^2, 14 m^2, din 13020 m^2, nr. cadastrale *****, ***** din mun. Bălți str. Calea Ieșilor (regiunea pieții). Terenul a fost transmis în locațiune pentru pavilionul comercial existent.

Potrivit pct. 2.1 termenul contractului a fost stabilit de 1 an. La solicitarea părților contractul poate fi prelungit printr-un preaviz de 3 luni până la expirarea acestuia.

Invocă reclamantul că a depus cerere de prelungire a contractului la 19.03.2024, în termenul stabilit de pct. 2.1 a contractului. Prin răspunsul din 29.01.2025 primit de la Primăria mun. Bălți i s-a comunicat că cererea a fost examinată la ședința comisiei funciare din 20.11.2024 și s-a refuzat prelugirea contractului. Prin acest răspuns a fost somat, în termen de 14 zile să realizeze contractul de locațiune în biroul 310.

Deci, acest contract a fost prelungit tăcit de ambele părți pe o perioada nedeterminată. Deoarece deține în locațiune terenul până în prezent, a fost efectuată și plata pentru locațiune până la 06.06.2026.

Astfel, invocă reclamantul că raporturile contractuale au continuat până în prezent. Dovada constituie plata pentru locațiune pe care a efectuat-o. La expirarea locațiunii nu i s-a solicitat evacuarea terenurilor oferite în locațiune.

Totodată menționează reclamantul că pe terenul în cauză este amplasat un pavilion comercial ce reprezintă o construcție capitală cu caracter provizoriu. Astfel, fiind imposibilă demolarea acestei construcții fără a fi distrusă în totalitate.

Solicită reclamantul recunoașterea contractului de locațiune din 26.07.2023, prelungit pe un termen nedeterminat.

La data de 19.09.2025 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul Central Eugen Bejenaru, care prin încheierile din 01.10.2025 a acceptat spre examinare cauza în procedura contencioasă.

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare, reprezentantul pârâtei Primăria mun. Bălți, Samotughina Iaroslavna a depus referință, în care a menționat că, prin contractul de locațiune nr. 162 din 26.07.2023, au fost transmise în locațiune terenurile cu suprafața de 12 m.p., 14 m.p., din 13020 m.p.. nr cadastral *****, *****, amplasate în mun. Bălți str. Calea Ieșilor (regiunea pieții), cu destinația pavilion comercial existent. Întradevăr, pct.2 din contract prevede termenul de 1 an, de la 08.06.2023, până la 07.06.2024. Invocă reprezentantul că același punct prevede că termenul nu poate fi prelungit, cu excepția cazurilor când ambele părți își exprimă dorința de a prelungi contractul printr-un preaviz de 3 luni, până la expirarea acestuia. Așadar, Serghei Vengher s-a adresat către organul administrației publice locale cu o cerere prin care a solicitat prelungirea contractului respectiv, dar prin răspunsul Primăriei nr. S-52 din 29.01.2025, d-lui Vengher Serghei i-a fost refuzat prelungirea contractului, din motiv că potrivit deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 5/1 din 08.06.2023 „cu privire la încheierea contractelor de superfice și locațiune a terenurilor proprietate municipală" a fost stabilită condiția fără prelungirea ulterioară a termenului contractului. Decizia respectivă a Consiliului până în prezent este în vigoare, ne find solicitată anularea acesteia. Reieșind din cele expuse, este evident netemeinicia acțiunii reclmantului privind recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat, în condiții în care și contractul în cauză prevede condiția de neprelungire și existența deciziei care prevede tot aceiași condiție, astfel solicită reprezentantul Primăriei mun. Bălți respingerea ca neîntemeiată a cerințelor reclamantului privind recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului avocatul Dodon Nicolae a susținut pe deplin cererea depusă, solicitând recunoașterea contractului de locațiune din 26.07.2023, prelungit pe un termen nedeterminat. Adăugător, a declarat reprezentantul că prin cererea depusă de către Vengher Serghei la 19.03.2024, acesta a solicitat prelungirea contractului de locațiune, însă Primăria mun. Bălți i-a refuzat în admiterea cererii.

Reprezentantul pârâtei Primăria mun. Bălți, Samotughina Iaroslava în cadrul ședinței de judecată a declarat că își susține poziția expusă în referința depusă, solicitând respingerea aacțiunii.

Aprecierea instanței:

Audiind poziția participanților la proces asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Vengher Serghei este neîntemeiată, fapt pentru care urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.

În continuare, conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În corespundere cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Conform prevederilor art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanță pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea. Totodată, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligațiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei se constată cu certitudine că la data de 26 iulie 2023 între Primăria mun. Bălți reprezentată de primarul Grișorișin N. N., în calitate de locator și Vengher Serghei în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune a terenurilor nr. 162, obiectul contractului consituind transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată a terenului cu suprafața de 12 m.p, 14 m.p din 13020 m.p., nr. cadastrale *****, *****, amplasat în mun. Bălți str. Calea Ieșilor (regiunea pieții), conform planului anexat. (f.d.7-8)

Totodată, potrivit pct. 2.1 al contractului, termenul contractului de locațiune se stabilește de la 08 iunie 2023, până la 07 iunie 2024, făr a putea fi prelungit, cu excepția cazurilor când ambele părți își exprimă dorința de a prelungi contractul printr-un preaviz de 3 luni până la expirarea acestuia.

Iar, conform pct. 6.1 al aceluiași contract, în cazul prelungirii contractului de locațiune pe un termn nou, în cazul îndeplinirii condițiilor prevăzute la pct. 2.1. al acestui contract, perioada de timp, în care locatarul ocupă terenul fără contrat de locațiune, locatarul este obligat să achite plata pentru locațiune, conform tarifelor în vigoare.

Potrivit actului de predare-primire a terenurilor arendate care, șeful interimar al DGAURF-Macovei Ivan, în calitate de reprezentant al locatorului și Vengher Serghei ca locatar în baza Contractului de locațiune: primarul a transmis, iar al doilea a acceptat terenul, situat în mun. Bălți str. Calea Ieșilor (regiunea pieței), cu suprafața de 12 m.p., 14 m.p din 13020 m.p, cu numerele cadastrale *****, *****. (f.d.12).

Totodată, în cadrul examinării cauzei, instanța a constatat că la 19 martie 2024, Vengher Serghei s-a adresat către Primăria mun. Bălți cu cerere privind încheierea contractului de superfice/locațiune pentru teren, în acest sens solicitând prelungirea contractului de locațiune nr. 162 din 26.07.2023 pentru terenul amplasat pe str. Calea Ieșilornr. Cadastral ***** cu suprafața 14 m.p. și ***** cu suprafața de 12 m.p., destinat amplasării unui obieciect comercial. (f.d. 13)

Ulterior, prin răspunsul nr. S-52 din 19.03.2024, Primăria mun. Bălți examinând cererea lui Vengher Serghei prin cererea nr. S-52 din 19.03.2024, i-a adus la cunoștință că în baza hotărârii Consiliului mun. Bălți nr. 5/1 din 08.06.2023, Anexa nr.2, punctul 33, a fost stabilită

condiția fără drept de prelungire ulterioară a termnului contractului. Ținând cont de cele expuse, i-a fost încheierea unui nou contract de superfice/locațiune astfel cererea nu poate fi admisă. (f.d.14)

Prin urmare, la data de 19 septembrie 2025, Vengher Serghei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăria mun. Bălți cu privire la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat.

În susținerea acțiunii, partea reclamantă indică faptul că, pe toată perioada locațiunii a achitat la timp chiria, executându-și integral obligațiile asumate în cadrul raporturilor de locațiune cu pârâtul, iar locatorul nu are careva temeiuri de a nu prelungi relațiile contractuale cu reclamantul. Or, dreptul la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune este un drept al reclamantului stabilit de contract la pct. 2.1. din contract, precum și un drept recunoscut de lege.

În acest sens, instanța de judecată reține că, relațiile contractuale au derulat în temeiul dispozițiilor stabilite în contractul de locațiune nr. 162 din 26 iulie 2023.

În speță, în susținerea argumentării juridice de respingere a acțiunii, instanța de judecată reține că în acord cu dispoziția art. 9 Cod civil, 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 legislaţiei civile.

Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Totodată, art. 776 Cod civil statuează că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform art. 858 din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În acest context instanța de judecată reține că, drepturile şi obligațiile 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. Apărarea dreptului civil se face prin recunoaşterea nulităţii actului juridic, recunoaşterea dreptului, restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul, repararea prejudiciilor, încasarea clauzei penale, desfiinţarea sau modificarea raportului juridic, alte căi prevăzute de lege.

Conform art. 992 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit art. 1027 Cod civil, contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. Sunt esenţiale clauzele care sunt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

În conformitate cu prevederile art. 1028 Cod civil, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

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.

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.

Astfel, din conținutul art. 1251 Cod civil, reiese că contractul de locațiune este un contract sinalagmatic (bilateral). Considerente din care, contractele de locațiune încheiate dau naștere unor obligații reciproce și interdependente pentru ambele părți contractante: locatorul se obligă să dea celeilalte părţi un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar locatarul se obligă să achite plata chiriei.

De asemenea se reține a fi pertinent la caz că pentru ca contractul de locațiune să fie considerat valabil, urmează a fi respectate condițiile de valabilitate ale contractului, printre care, consimțământul, prețul contractului cât și obiectul acestuia, adică bunul imobil care urmează a fi transmis în locațiune, termenul, urmând a fi identificată și obligația corelativă a locatarului de plată a chiriei.

În acest sens, instsanța reține că la data de 26 iulie 2023 între Primăria mun. Bălți în calitate de locator și Vengher Serghei în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune a terenurilor nr. 162, obiectul contractului fiind transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată a terenului cu suprafața de 12 m.p, 14 m.p din 13020 m.p., nr. cadastrale *****, *****, amplasat în mun. Bălți str. Calea Ieșilor (regiunea pieții), conform planului anexat.

Totodată, potrivit pct. 2.1 al contractului, termenul contractului de locațiune se stabilește de la 08 iunie 2023, până la 07 iunie 2024, fără a putea fi prelungit, cu excepția cazurilor când ambele părți își exprimă dorința de a prelungi contractul printr-un preaviz de 3 luni până la expirarea acestuia.

Așadar, la 19 martie 2024, Vengher Serghei s-a adresat către Primăria mun. Bălți cu cerere privind încheierea contractului de superfice/locațiune pentru teren, solicitând prelungirea contractului de locațiune nr. 162 din 26.07.2023 .

Iar, prin răspunsul nr. S-52 din 19.03.2024, Primăria mun. Bălți i-a refuzat la încheierea unui nou contract de superfice/locațiune.

În această ordine de idei, reține instanța că, pct.1.2. din contractul de locațiune la care face trimitere partea reclamantă, prevede **dreptul de a fi prelungit ulterior respectivul contract, și nu o obligație**. Or, la caz partea pârâtă Primaăria mun. Bălți nu și-a manifestat voința de a prelungi relațiile contractuale cu partea reclamantă.

În susținerea celor expuse, menționează instanța că prin Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 5/1 din 08.06.2023 „cu privire la încheierea contractelor de superfice și locațiune a terenurilor proprietate municipală” a fost stabilită condiția fără prelungirea ulterioară a termenului contractului. Decizia Consiliului municipal Bălți până în prezent fiind în vigoare. (f.d. 40, cu Anexa nr. 1 la decizia Consiliului mun. Bălți - f.d.56)

Totodată, se impune necesitatea de a remarca faptul că partea reclamantă are drept prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă sunt respectate condițiile impuse de legiuitor.

În aceeași ordine de idei, raportând prevederile art. 776 Cod civil la materialele cauzei, instanța de judecată a stabilit că, la caz, acordul la prelungirea contractului de locațiune din partea Primăriei mun. Bălți este absent, iar alt act sau fapt susceptibil de produce obligaţii – nu este.

Așadar, instanța reține că simpla folosință a unui imobil de către o persoană fără titlu valabil nu generează în mod automat obligația încheierii unui nou contract de locațiune, în lipsa unui temei expres legal sau contractual.

În aceste împrejurări, instanța de judecată a constat că la materialele cauzei nu a fost anexat un act juridic/înscris care ar confirma instituirea între părțile litigante unor raporturi juridice obligaționale, din care ar rezulta asumarea de către părți executarea unor obligații reciproce. În

Astfel, din materialele cauzei nu a fost posibil de stabilit dincolo de orice dubiu rezonabil, că pârâtul deține obligația la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat. Instanța de judecată menționează că persoana care formulează o pretenție în justiție are obligația de a dovedi afirmațiile sale.

Prin urmare, în cazul răspunderii delictuale, sarcina probei îi revine celui considerat vinovat pentru fapta ilicită. Procesul probator se desfășoară în condiții obișnuite și vizează demonstrarea existenței prejudiciului, faptei ilicite, raportului de cauzalitate și vinovăției autorului, toate acestea având un caracter obiectiv.

Conform art.118 alin. (1) din 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.

Analizând conţinutul art. 121 Codul de procedură civilă, rezultă că 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.

Din sensul art. 122 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. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. Se consideră inadmisibile probele obţinute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acţiuni ilegale. Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanţii la proces până la data stabilită de judecător, cu excepţia cazurilor prevăzute la art. 1191 şi art. 372 alin. (1).

Din sensul normelor procedurale citate mai sus, derivă că la baza hotărârii judecătorești pot fi puse doar probele pertinente, concludente și admisibile.

Instanța de judecată conchide că în cazul din speță, nu sunt întrunite exigențele legale invocate, nu au fost prezentat actul în temeiul căruia s-ar naște obligațiile între părți.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul ședinței de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) Cod 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, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În susținerea acțiunii, partea reclamantă indică faptul că, pe toată perioada locațiunii a achitat la timp chiria, executându-și integral obligațiile asumate în cadrul raporturilor de locațiune cu pârâtul, iar locatorul nu are careva temeiuri de a nu prelungi relațiile contractuale cu reclamantul. Or, dreptul la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune este un drept al reclamantului stabilit de contract la pct. 2.1. din contract, precum și un drept recunoscut de lege.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că cererea de chemare în judecată înaintată de Vengher Serghei, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art. 236 CPC, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

A respinge cererea de chemare în judecată depusă de Vengher Serghei împotriva Primăriei mun. Bălți cu privire la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe un termen nedeterminat, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Preşedintele şedinţei
Judecător Eugen Bejenaru