Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Fălești, (judecător: Trocin L.)
dosarul nr.2ac-94/2025

C U R T E A D E A P E L B Ă L Ţ I
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

05 martie 2026 mun. Bălți

Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Sajin Mariana
Grefier Oineagra Inna

examinând în ședință publică, apelul declarat de Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea datoriei,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 22 aprilie 2024, Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești au depus cerere de chemare în judecată împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea sumei de 751 710,24 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024.

În motivarea cererii, reclamanta a indicat că la data de 15.08.2007 Consiliul local Fălești, emite decizia nr. 09/7 „Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică” prin care a decis:

- Se dau în arendă terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și construcțiilor neprivatizate.
- Se stabilește plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.1 al prezentei decizii în mărime de 0,5 % din prețul normative.
- Pentru proprietarii obiectivelor privatizate sau a întreprinderilor și obiectivelor private, care nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, se va calcula și încasa anual plata pentru folosirea terenurilor în mărime de 2% din prețul normativ calculat pentru destinația respectivă.
- Plata specificată va fi calculată și încasată din momentul adoptării prezentei decizii până la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare cumpărare.
- Se dau în arendă terenurile proprietate publică pe care se amplasează în modul stabilit de legislație obiecte cu caracter provizoriu(chioșcuri, pavilioane, vagonete).

- Se stabilește plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.5 al prezentei decizii în mărime de 10% din prețul normativ calculat pentru terenurile cu destinația respectivă.
- Controlul executării prezentei decizii se pune în seama comisiei pentru ecologie și probleme funciare.

În anul 2011, Curtea de conturi a Republicii Moldova a supus auditului bugetul raional Fălești unde conform raportului auditului bugetului raional Fălești pe anul 2010 și gestionării patrimoniului public, controlorii de stat, auditori publici au depistat în cadrul verificării inclusiv și a Primăriei orașului Fălești, că Primăria a ratat venituri datorită necalculării și neîncasării pentru arenda terenurilor inclusiv și prin neperfectarea contractului de arendă a terenului cu UCOOP Fălești.

Astfel, conform recomandărilor stipulate în raportul auditului bugetului raional Fălești pe anul 2010 și gestionării patrimoniului public, aprobat prin Hotărârea nr.74 din 24.11.2011, controlorii de stat, auditori publici, au solicitat Primăriei or. Fălești, calcularea și încasarea tuturor plăților pentru arenda terenurilor.

În temeiul recomandărilor menționate, la data de 26.10.2011 de către Primăria orașului Fălești, în persoana primarului V. Durnea și UCOOP Fălești, în persoana președintelui interimar T. Harea, a fost încheiat contractul de arendă nr. 84, prin care Primăria a dat în arendă terenul aferent obiectivului privat cu suprafața totală de 0,8834 ha, amplasat în orașul Fălești str. Pieții nr.1.Conform borderoului de calcul și a deciziei Consiliului local Fălești nr. 09/7 din 15.08.2007, a fost stabilită plata de arendă în mărime de 5 705,73 lei.

Contractul de arendă nr. 84 din 26.10.2011, a fost încheiat ca rezultat al recomandărilor Curții de Conturi a Republicii Moldova, UCOOP având posibilitatea de a alege între arenda terenului sau folosirea acestuia în conformitate cu prevederile art.101 al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În anul 2012, Primăria orașului Fălești a fost supusă inspectării financiare totale pe perioada de activitate 01.01.2009-01.06.2012.

Una din încălcările depistate a fost neîncasarea venitului ratat în sumă de 22.8 mii lei ce constituie venitul de la neîncheierea contractului de arendă pe suprafața de 0.8834 ha, utilizată de către UCOOP Fălești (2009-2010).

Începând cu anul 2011 până la 01.07.2017, UCOOP Fălești, în baza contractului nr. 84 din 26.10.2011, a achitat regulat plata de arendă. De la 01.07.2017 în bugetul local Fălești nu a parvenit plata de arendă sau de folosință a terenului de care UCOOP Fălești, care s-a folosit și continue să se folosească până în prezent.

Prin decizia Consiliului local Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021 „Cu privire la modificarea deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 s-a decis:

1. Se modifică decizia Consiliului local 09/7 din 15.08.2007 „Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică" după cum urmează: 1a punctul 3 sintagma „în mărime de 2%” se substituie cu sintagma „în mărime de 10%”.

2. Modificările în cauză se vor pune în aplicare începând cu 01.01.2022.

3.În rest conținutul deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 rămân aceleași.

Prin decizia Consiliului local Fălești nr.09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral *****, aferent obiectului privat a UCOOP Fălești” s-a decis:

1. Se calculează și se încasează unilateral plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a UCOOP Fălești, pentru perioada anilor 01.07.2017-2021, conform borderoului de calcul în sumă totală de 102 005,68 lei cu aplicarea penalităților conform legislației în vigoare;

2. Plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral ***** se va calcula până la conformarea prevederilor legislației în vigoare;

3. Se aduce la cunoștință UCOOP Fălești prevederile prezentei decizii cu propunerea de executare benevolă în termen de 30 zile din momentul notificării;

4. În caz de neexecutare benevolă a prezentei decizii, se împuternicește reprezentantul Consiliului local Fălești în instanța de judecată, Daniela Caras, să adreseze cerere de chemare în judecată în vederea încasării datoriilor.

Potrivit punctului 2 al deciziei Consiliului local Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021, UCOOP Fălești are obligația de a se conforma și achita plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, până la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare cumpărare.

În conformitate cu prevederile art.10^1 al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente bunurilor privatizate sau întreprinderilor şi bunurilor private 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 decât plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin. (11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Decizia nr. 09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral *****, aferent obiectului privat al UCOOP Fălești, a fost contestată în instanța de judecată de către UCOOP Fălești.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 mai 2022, cererea de chemare în judecată înaintată de Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești către Consiliul orășenesc Fălești cu privire la anularea deciziei 09/3 din 24.12.2021, a fost respinsă.

Prin decizia Colegiului Civil și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, s-a anulat în parte decizia emisă de Consiliul local nr. 09/3 din 24.12.2021, punctul 1 în latura ce ține de calcularea și încasarea unilaterală a plății anuale pentru folosirea terenului pentru perioada 01.07.2017 și anul 2018.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 17.04.2024, recursul depus de Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, a fost declarat inadmisibil. Decizia devenind definitivă și irevocabilă.

La data de 24.05.2022, în adresa UCOOP Fălești a fost remisă notificarea, înregistrată cu numărul de ieșire 340, prin care primul a fost invitat să se conformeze deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 cu modificările ulterioare și a deciziei Consiliului local nr. 09/3 din 24.12.2021, să achite benevol, trimestrial plata pentru folosirea terenurilor în mărime de10% din prețul normativ calculat pentru destinația respectivă. Notificări analogice au fost remise și la data de 08.07.2022 cu nr. 439, 18.07.2022 cu nr. 457, nr. 566 din 21.09.2022, nr. 691 din 13.12.2022, nr. 54 din 07.02.2024, nr.111 din 14.03.2024.

Conform certificatului contabil pentru perioada de 01.01.2022-31.12.2022, plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, amplasat în orașul Fălești, str. Pieței, constituie 271 925,10 lei (206 278,20 lei plata pentru folosirea terenului + 65 646,90 lei penalitatea).

Conform certificatului contabil pentru perioada de 01.01.2023-31.12.2023, plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, amplasat în orașul Fălești, str. Pieței, constituie 347 216,64 lei (206 278,20 lei plata pentru folosirea terenului+140 938,44 penalitatea).

Conform certificatului contabil pentru perioada de 01.01.2024-30.04.2024, plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, amplasat în orașul Fălești, str. Pieței, constituie132 568,50 lei (68 759,40 lei plata pentru folosirea terenului+63 809,10 lei penalitatea).

În toate cazurile enumerate UCOOP Fălești a refuzat să se conformeze

În conformitate cu prevederile art.123 alin 2 Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

În drept cererea a fost întemeiată pe prevederile art. 1, 2, 9, 10, 11, 912 Cod civil, art. 5- 7, 33 alin.1), 123, 166, 167 Cod de procedură civilă, art.10^1 al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025, acţiunea a fost admisă parțial:

- ✓ S-a încasat de la Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești în beneficiul Primăriei or. Fălești și Consiliului local Fălești, suma de 481 315,80 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024;
- ✓ S-a încasat de la Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 14 989,44 lei și 200 lei taxa de timbru în beneficiul instanței.

Solicitarea apelantului:

La data de 15.04.2025 (potrivit dății indicate pe plicul ce conținea cererea de apel nemotivată), Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025 cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea va fi respinsă.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 24 martie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la data de 15 aprilie 2025. În circumstanțele date, apelul a fost declarat în termen.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a invocat că în contradicție cu prevederile art. 239 și art. 241 alin. (5) din Codul de procedură civilă, hotărârea instanței de fond, este una nemotivată, iar concluziile instanței sunt incerte, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretenţiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator anexat la dosar și normele de drept ce reglementează acest aspect.

Susține că la examinarea cauzei, instanţa de fond a constatat greşit că prevederile art. 10^1 din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare a pământului sunt aplicabile în prezenta speţă, or, între părţi există deja încheiat Contractul de arendă nr. 84 din 26.10.2011, care reglementează în mod expres relaţiile juridice dintre Primăria orașului Făleşti, în calitate de locator, şi Uniunea Cooperativelor de Consum din oraşul Făleşti. în calitate de arendaş. Acest contract stabileşte explicit obiectul arendei - terenul cu nr. cadastral ***** - şi condiţiile concrete ale acesteia.

Relevă că potrivit pct. 2 al contractului, termenul de arendă este stabilit pentru o perioadă determinată de 3 ani, începând cu data de 01 ianuarie 2010 şi până la 01 ianuarie 2013, ceea ce înseamnă că raporturile contractuale dintre părţi au fost iniţial temporare, dar perfect reglementate.

Mai mult decât atât, pct. 9 din acelaşi contract prevede o clauză de prelungire tacită, stipulând că în lipsa unei manifestări scrise exprese a vreunei părţi privind intenția de a rezilia contractul cu cel puţin o lună înainte de expirarea termenului, contractul se consideră automat prelungit pentru o perioadă egală cu cea inițială, adică pentru încă 3 ani.

Astfel, susține că contractul de arendă şi mecanismul său de prelungire tacită creează o relaţie juridică distinctă şi completă, care exclude aplicabilitatea dispozițiilor generale privind Vânzarea terenurilor din Legea menţionată, în special art. 10^1 care se referă la alte tipuri de raporturi juridice - în special cele de natură patrimonială fără temei contractual specific.

Astfel, raportul juridic dintre părţi este unul contractual, reglementat de prevederile contractului nr. 84 din 26.10.2011, iar orice revendicări sau cereri legate de terenul în cauză trebuie analizate prin prisma acestui contract şi a legislației relevante privind arenda, nu prin prisma normelor privind vânzarea terenurilor pe bază de preț normativ.

Prin urmare, în cazul din speţă, Primăria or. Făleşti nu a ţinut cont de prevederile

contractuale menţionate şi pripit a conchis faptul că termenul contractului de arendă este expirat, deoarece în cazul din speţă, Primăria or. Făleşti nu a cerut să i se restituie terenul iar Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti a continuat exploatarea lui și prin urmare termenul contractului se consideră prelungit de fiecare data cu 3 ani. Această situaţie se repetă de mai multe ori, dar în ansamblu nu depăşeşte 30 ani.

Confirmarea prelungirii termenului contractului sunt și plățile pentru arendă pentru anii 2015, 2016, 2017, 2021, 2022, 2023, 2024, efectuate ce Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti către Primăria or. Făleşti.

Prin decizia Curţii de Apel Nord din 29.05.2025, s-a respins cererea de apel și s-a menţinut hotărârea judecătoriei Bălți sediul Sîngerei prin care s-a respins cererea de a Consiliului orășenesc Fălești către UCOOP Făleşti privind declararea nulității contractului dc arendă.

Astfel, în cazul în care Primăria Făleşti nu a inform at Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti că nu doreşte să prelungească relaţiile contractuale de arendă, contractul se consideră prelungit de fiecare dată cu 3 ani.

Reieşind din cele relatate, apelantul consideră că este în vigoare contractul de arendă nr. 84 din 26 octombrie 2011 care guvernează raporturile contractuale între Primăria Fălești și Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești şi respectiv plăţile se efectuează corect, iar Hotărârea Judecătoriei Bălţi, sediul Făleşti din 24.03.2025, prin care s-a dispus încasarea de la Uniunea Cooperativelor dc Consum din or. Făleşti în beneficiul Primăriei or. Făleşti și Consiliului local Făleşti, IDNO 1007601002094, cu sediul în or. Fălești, str. Ştefan cel Mare nr. 73, suma de 481 315,80 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti, pentru perioada 01.01.2022-30.04.2024, este neîntemeiată.

Decizia Colegiului civil şi de Contencios administrativ a Curţii de Apel Bălţi din 20.10.2022 nu reprezintă un act executoriu, ci un act administrativ de constatare și propunere.

Din conținutul deciziei reiese clar, în punctul 4, că UCOOP Făleşti este invitat să execute benevol această plată în termen de 30 de zile, iar în caz de refuz, Consiliul Local va înainta o cerere de chemare în judecată.

Astfel, decizia respectivă nu are caracter obligatoriu sau executoriu din punct de vedere juridic şi nu poate constitui singurul temei al unei acţiuni în încasare, în lipsa unei obligaţii născute valabil.

Cu toate că acţiunea formulată de reclamant este în mod evident integral neîntemeiată, aceasta a fost înregistrată la data de 19.04.2024, solicitându-se între altele încasarea sumei reprezentând plata pentru folosirea terenului aferent perioadei 01.01.2022-30.04.2024.

Prin urmare, la data introducerii acţiunii - 19 aprilie 2024 - obligaţia de plată pentru anul 2024 nu devenise scadentă, iar dreptul material la acţiune nu era născut. Potrivit principiilor generale ale dreptului civil, inclusiv celor prevăzute de Codul Civil, o acţiune este admisibilă doar în măsura în care există un drept născut și exigibil, Introducerea unei cereri de chemare în judecată înainte de scadenţa creanței este inadmisibilă, fiind

prematură.

Mai menţionează că, din conţinutul hotărârii contestate nu rezultă în mod clar şi explicit în ce măsură bunul denumit „asfalt”, aflat în proprietatea Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti, se încadrează în una dintre categoriile de bunuri prevăzute de art. 1 lit. a) din Legea privind preţul normativ al pământului.

Potrivit acestui articol, legea este aplicabilă exclusiv în următoarele cazuri: „vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate”.

Or, instanţa nu a efectuat nicio analiză şi nu a prezentat niciun raţionament juridic din care să rezulte în mod clar la care dintre aceste categorii se raportează bunul în cauză (asfaltul). Această lipsă de motivare este esenţială, întrucât aplicarea art. 10^1 din lege este strict condiţionată de apartenenţa terenului la una dintre categoriile expres și limitativ prevăzute la art. 1 lit. a), şi asfaltul, în sine, nu este menţionat şi nu este analizat de instanță nici ca bun privatizat, nici ca construcţie nefinalizată, iar simpla sa existență nu echivalează automat cu îndeplinirea condițiilor de aplicare a legii.

De asemenea, este esenţial de menţionat că, potrivit cererii de cheme în judecată, s-a solicitat expres încasarea sumei pretinse exclusiv în beneficiul Primăriei orașului Făleşti, aşa cum reiese clar din dispozitivul cererii de chemare în judecată. Cu toate acestea, instanţa de fond a dispus în mod neîntemeiat şi contrar principiilor procesuale încasarea sumei în beneficiul ambelor entități - atât al Primăriei oraşului Făleşti, cât și al Consiliului local Făleşti.

Această soluţie reprezintă o depăşire clară a limitelor pretenţiilor formulate de reclamant, cu toate că instanţa nu poate acorda mai mult decât s-a cerut şi nici altceva decât s-a cerut.

Instanţa avea obligaţia legală să se pronunţe strict în limitele cererii de chemare în judecată, iar acordarea sumelor în beneficiul unei alte entităţi decât cea indicată de reclamant constituie o încălcare gravă a limitelor procesului.

Mai mult decât atât, apelantul a subliniat că cererea de chemare în judecată a fost semnată și înaintată de către Caras Daniela, în calitate de reprezentant al Consiliului local Făleşti, fapt confirmat prin semnătura ologrfă şi menţiunea „reprezentantul consiliului local în instanţa de judecată”. Aceasta indică faptul că reclamantul real în proces a fost Consiliul local, şi nu Primăria oraşului Făleşti, iar Caras Daniela nu a semnat cererea de chemare în judecată ca reprezentant al primăriei, respectiv care nu avea calitatea de a reprezenta partea în beneficiul căreia se cerea încasarea sumei.

La data de 06.11.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești în persoana reprezentantului Caras Daniela a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025.

În susținerea poziției sus-indicate, intimații au invocat că instanţa a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei. A examinat toate probele prezentate de Primăria orașului Fălești și Consiliul local Făleşti, a dat un răspuns cu referire la argumentele invocate în cererea de chemare în judecată. Actul judecătoresc

corespunde tuturor normelor de drept, este clar, înțeles de părțile implicate în litigiu şi răspunde în mod sigur și expres la toate cererile şi obiecțiile formulate de către părţi.

Neargumentat apelantul face trimitere la faptul că instanța de fond a constatat greșit că prevederile art.10^1 din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului, sunt aplicabile prezentei speței, deoarece între Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești există contract de arendă nr. 84 din 26.10.2011.

În cadrul examinării legalității Deciziei Consiliului local Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021, și până la data adresării în instanța de judecată cu cerere privind încasarea datoriei în legătură cu folosirea terenului, UCOOP Fălești nu a menționat existența contractului de arendă nr. 84 din 26.10.2011, ci s-a bazat pe faptul atribuirii în temeiul Legii (art. 108 alin. (1) din Legea cooperației de consum nr.1252/2000) a dreptului de folosință a terenului atâta timp cât există cooperativa de consum, iar administrația publică locală care este proprietarul terenului în cauză nu poate limita sau stinge acest drept. Tot aici, pârâtul a menționat că în privința acestui drept de folosință nu pot fi aplicate normele cu privire la arendă sau la locațiune, iar calcularea și încasarea unilaterală a plății anuale pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****, este contrară legii. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 mai 2022, cererea de chemare în judecată înaintată de Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești către Consiliul orășenesc Fălești cu privire la anularea deciziei 09/3 din 24.12.2021 a fost respinsă. Hotărârea în cauză a fost modificată prin Decizia Colegiului Civil și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, prin care s-a anulat în parte Decizia emisă de Consiliul local nr. 09/3 din 24.12.2021, punctul 1 în latura ce ține de calcularea și încasarea unilaterală a plății anuale pentru folosirea terenului pentru perioada 01.07.2017 și anul 2018. Iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 17.04.2024, recursul depus de Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești împotriva Deciziei Curții de Apel Bălți din 20.10.2022 a fost declarat inadmisibil. Hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 mai 2022 devenind definitivă și irevocabilă la 17.04.2024.

Curtea de Apel Bălți în Decizia sa, dosarul nr. 3a-116/22 la pct. 60, s-a expus în vederea neregăsirii în materialele cauzei a unui contract de arendă.

În contractul de arendă nr.84, la care face referire UCOOP este stipulat expres:

-prezentul contract intră în vigoare la momentul semnării lui și acționează pe tot termenul arendei. În cazul în care părțile în termen de una lună până la momentul expirării termenului de arendă stabilit nu și-au manifestat voința de a rezilia contractul dat, termenul de arendă se consideră promulgat pe un termen egal cu termenul specificat în punctul 2 al prezentului contract. Deci, termenul contactului a expirat de drept la data de 26.10.2017.

- Orișice modificări sau completări a clauzelor prezentului contract precum și rezilierea lui se va efectua cu acordul ambelor părți cu excepția dacă arendașul-nu achită plata de arendă termen de 3 luni din ziua expirării momentului de plată. Ultima plată de arendă fiind la 30.06.2017.

Cu referire la Hotărârile instanțelor de judecată anexate de UCOOP, precum că s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria orașului Fălești împotriva UCOOP Fălești și alții cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului

deținătorului de teren și declararea nulității actului juridic. Cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria orașului Fălești privind declararea nulității actului juridic a fost înaintată în termenul de acțiune a contractului de arendă, la 17.08.2015. Termenul contractului a expirat de drept la 26.10.2017. În Hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Sângerei) din 22.07.2022, instanța a constatat că în conformitate cu Titlul III, Capitolul III, Cod Civil, care reglementează nulitatea actului juridic, că este eminent existența unui act juridic valabil în raport cu care să fie îndreptată acțiunea privind declararea sau constatarea nulității în raport cu pretențiile formulate în acțiunile reconvenționale, s-a constatat că acestea sunt îndreptate spre anularea unor acte juridice neexistente la momentul soluționării cauzei, astfel revendicările privind anularea parțială sau integrală a actelor juridice nu pot fi admise de către instanța de judecată. Hotărârea în cauză fiind menținută prin Decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord din 29 mai 2025.

La data de 19.04.2024, Consiliul orășenesc Fălești și Primăria, au înaintat acțiune civilă în instanța de judecată, iar ordinele de plata au fost efectuate la data de 03.05.2024 pentru perioada 03.05.2021- 03.05.2024 și 21.05.2024 pentru perioada mai 2024 – decembrie 2024. Acțiunea Civilă este înaintată pentru perioada an.2022-30.04.2024. Pentru perioada anilor 2017-2024, UCOOP folosește timp de 7 ani terenul fără a solicita în arendă acest teren. Iar plățile au fost efectuate în baza unui contract de arendă expirat după ce UCOOP Fălești a fost constrâns, prin înaintarea acțiunii în vederea încasării plății de folosire a terenului.

Neargumentat apelantul face referire că Decizia Consiliului local Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral *****, aferent obiectului privat al UCOOP Fălești”, nu reprezintă un act executoriu, ci un act administrativ de constatare și propunere.

Aceasta Decizie a fost justificată de necesitatea de a reglementa folosirea terenurilor publice, în conformitate cu prevederile art. 10^1 din Legea nr. 1308/1997, care permite autorităților locale să stabilească plata pentru folosirea terenurilor în mod unilateral, atunci când proprietarii construcțiilor private nu respectă obligațiile de a încheia contracte de arendă.

Consideră că apelantul neargumentat consideră că instanța de judecată nu a explicat în ce măsura bunul denumit „ASFALT” aflat în proprietatea UCOOP Fălești, se încadrează în categoriile de bunuri prevăzute de art.1 lit. a al Legii nr. 1308/1997.

Chestiunea privind încadrarea corectă a bunului în categoria de bunuri prevăzute la art.1 lit.a al Legii nr.1308/1997, urma fi pusă în discuție la examinarea legalității Deciziei Consiliului local Fălești nr.09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral *****, aferent obiectului privat al UCOOP Fălești și nicidecum în cadrul examinării acțiunii civile de încasare a datoriilor în baza unei Decizii legale.

Corespunderea sau necorespunderea acestui bun cu noțiunea în cauză nu a fost contestată la nici o etapă și instanța de fond nu a avut necesitatea expunerii asupra bunului denumit „ASFALT”, aflat în proprietatea UCOOP Fălești.

Bunul denumit „ASFALT” intră în categoria terenurilor aferente bun privat, fără

specificare, astfel etc.

Neargumentat apelantul a menționat că potrivit cererii de chemare în judecată s-a solicitat încasarea sumei pretinse în beneficiul Primăriei, iar cererea de chemare în judecată a fost semnată de reprezentantul Consiliului local în instanța de judecată.

Cererea de chemare în judecată a fost înaintată de reclamanții Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești.

Reprezentantul Primăriei și a Consiliului local Fălești în instanța de judecată, cu toate drepturile prevăzute de legislație a fost împuternicită, D. Caras. Fapt verificat de instanța de fond în cadrul pregătirii cauzei spre examinare.

Consiliul local este o autoritate colegială a administrației publice locale, se bucură de un statut autonom, în sensul că el are dreptul de a delibera asupra aspectelor ce țin de interesele colectivităților locale și decide cu privire la modul de realizare a acestora fără amestecul din partea autorităților centrale, dar fiind responsabile în exclusivitate de modul de gestionare a acestor interese. Consiliul local nu dispune de o structură funcțională separată care îl asistă în exercitarea atribuțiilor legale, ci se folosește de structura funcțională numita Primărie.

Primarul este șeful administrației publice locale, autoritate reprezentativă a populației unității administrativ-teritoriale și executivă a consiliului local, aleasă prin vot universal, egal, direct, secret și liber exprimat. Primarul dispune de o structură funcțională numită Primărie, care îl asistă în exercitarea atribuțiilor sale.

În cadrul ședințelor de judecată în ordine de apel, reprezentantul apelantului Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești, avocatul Frecăuțan Iurii a pledat pentru admiterea cereri ide apel din motivele invocate, casarea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025 și emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea civilă va fi respinsă.

Totodată, a explicat instanție că contractul de arendă nr. 84 din 26.10.2011, a fost prelungit o singură dată în conformitate cu condițiile indicate în contract. Ulterior numai putea fi prelungit, or dumnealor urmau să se adreseze la Primărie pentru a concretiza procedura.

De regulă, banii pentru plata de arendă se încasează în contul Primăriei. Astfel s-a solicitat încasarea sumelor în contul Primăriei și nu în contul Consiliului, or Consiliul nu dispune de structură funcțională separată cu statut autonom în exercitarea atribuțiilor ci este un tot întreg cu Primăria.

Reprezentantul intimaților Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești, Caras Daniela a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025.

În susținerea poziției indicate, reprezentantul intimaților a explicat că în cererea de chemare în judecată ca reclamant este indicat atât Primăria cât și Consiliul.

La fel, cererea de chemare în judecată semnată de reprezentatul Consiliului este anexat copia procurii prin care se demonstrează faptul că reprezintă interesele și a Primăriei.

Consideră că borderoul de calcul anexat la materialele cauzei este corect întocmit și este în conformitate cu anexa 1 al Legii 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depozițiile participanților la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că, la data de 15 august 2007, Consiliul orășenesc Fălești a emis decizia „Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică” cu nr. 09/7, prin care s-a decis:

1. Se dau în arendă terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și construcțiilor neprivatizate;

2. Se stabilește plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.1 al prezentei decizii în mărime de 0,5 % din prețul normative;

3. Pentru proprietarii obiectivelor privatizate sau a întreprinderilor și obiectivelor private, care nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, se va calcula și încasa anual plata pentru folosirea terenurilor în mărime de 2% din prețul normativ calculat pentru destinația respectivă;

4. Plata specificată va fi calculată și încasată din momentul adoptării prezentei decizii până la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare cumpărare;

5. Se dau în arendă terenurile proprietate publică pe care se amplasează în modul stabilit de legislație obiecte cu caracter provizoriu(chioșcuri, pavilioane, vagonete);

6. Se stabilește plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.5 al prezentei decizii în mărime de 10% din prețul normativ calculat pentru terenurile cu destinația respectivă;

7. Controlul executării prezentei decizii se pune în seama comisiei pentru ecologie și probleme funciare (f.d. 5).

Conform Deciziei nominalizate, Consiliului orășenesc Fălești din 15 august 2007, părțile au încheiat contractul nr. 84 la data de 26.10.2011 prin care Primăria or. Fălești în calitate de proprietar a transmis în arendă către URECOOP Fălești în calitate de arendaș, terenul cu suprafața de 0,8834 ha, aferent pieței orășenești, din *****, pe un termen de 3 ani, începând cu 01 ianuarie 2010 până la 01 ianuarie 2013 (f.d. 21).

La data de 24 decembrie 2021, Consiliul local Fălești a emis decizia nr. 09/2 potrivit căreia:

1. Se modifică decizia Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 ”Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică” după cum urmează: - la punctul 3 sintagma ”în mărime de 2%” se substituie cu sintagma ”în mărime de 10%”;

2. Modificările în cauză se vor pune în aplicare începând cu 01.01.2022;

3. În rest conținutul deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 rămâne același;

4. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina primarului or. Fălești (f.d. 6).

Ulterior, potrivit deciziei nr. 09/3 din 24.12.2021, „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral *****, aferent obiectului privat a UCOOP Fălești", Consiliul orășănesc Fălești a decis:

1. Se calculează și se încasează unilateral plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului ,proprietate privată a UCOOP Fălești , pentru perioada anilor 01.07.2017-2021,conform borderoului de calcul în sumă totală de 102 005,68 lei cu aplicarea penalităților conform legislației în vigoare;

2. Plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral ***** se va calcula până la conformarea prevederilor legislației în vigoare;

3. Se aduce la cunoștință UCOOP Fălești prevederile prezentei decizii cu propunerea de executare benevolă în termen de 30 zile din momentul notificării;

4. În caz de neexecutare benevolă a prezentei decizii, se împuternicește reprezentantul Consiliului local Fălești în instanța de judecată, Daniela Caras, să adreseze cerere de chemare în judecată în vederea încasării datoriilor" (f. d. 7).

Decizia Consiliul orășenesc Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral *****, a fost contestată în instanța de judecată.

Astfel, la data de 20.10.2022, Colegiul Civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți a anulat-o în parte și anume pct. 1 în latura ce ține de calcularea și încasarea unilaterală a plății anuale pentru folosirea terenului pentru perioada 01 iulie 2017 și anul 2018 (f. d. 34-47).

Potrivit certificatului din 19.01.2024, eliberat de Primăria or. Fălești, se atestă că datoria pentru folosirea terenului aferent obiectelor private UCOOP Fălești pe perioada 01.01.2022 – 31.12.2022 constituie suma de 271 925,10 lei, formată din plata pentru folosirea terenului în mărime de 206 278,20 lei și penalitatea în mărime de 65 646,90 lei (f. d. 54-55).

Potrivit certificatului din 19.01.2024, eliberat de Primăria or. Fălești, se atestă că datoria pentru folosirea terenului aferent obiectelor private UCOOP Fălești pe perioada 01.01.2023 – 31.12.2023 constituie suma de 347 216,64 lei, formată din plata pentru folosirea terenului în mărime de 206 278,20 lei și penalitatea în mărime de 140 938,44 lei (f.d. 56-57).

Potrivit certificatului din 18.04.2024, eliberat de Primăria or. Fălești se atestă faptul că datoria pentru plata folosirii terenului aferent obiectelor private UCOOP Fălești pe perioada 01.01.2024 – 31.12.2024 constituie suma de 132 568,50 lei, formată din plata pentru folosirea terenului în mărime de 68 759,40 lei și penalitatea în mărime de 63 809,10 lei (f.d. 58-59).

Prin notificarea din 08 iulie 2022, Primăria or. Fălești a transmis factura fiscală cu nr. II1002944 din 08.07.2022 pentru onorarea obligațiunii de achitare a plății pentru folosirea terenului în adresa UCOOP Fălești, care a recepționat-o la data de 13.07.2022 (f.d. 62 - 63).

La data de 14 iulie 2022, președintele Biroului Executiv UCOOP, Oleg Galiț, a remis un răspuns în adresa primarului or. Fălești, prin care a restituit factura fiscală nr. II 1002945 din 08.07.20212 fără executare, menționând că conform Actului de stat pentru dreptul de folosire a pământului nr. Б-004968 din anul 1993, eliberat de Comitetul Executiv raional Fălești Asociației de producere pentru colectări „Colprodcoop din Fălești" (succesor UCOOP Fălești), terenul pentru care se solicită plata pentru folosire, a fost dat în folosință fără termen și fără plată. Actul fiind înscris în Registrul actelor de Stat pentru dreptul de folosire a pământului cu nr. 95 (f. d. 64).

După modificările deciziei Consiliului or. Fălești nr. 09/7 din 15.08.2007, operate prin deciziile Consiliului or. Fălești nr. 09/2 și 09/3 din 24.12.2021 (f. d. 6-7), o perioadă de timp între părți au urmat mai multe litigii cu referire la relațiile funciare în privința lotului de teren cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0, 8774 din *****, invocându-se de către pârât, dreptul de folosință gratuită în temeiul Actului de stat pentru dreptul de folosire a pământului nr. Б-004968 din anul 1993 și dreptul de arendă în temeiul contractului nr. 84 la data de 26.10.2011 (f. d. 21, 64-88).

La data de 20.10.2022, Colegiul civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți a reținut în decizia sa că:

62. Actele cauzei atestă că, urmare a acestei decizii a Consiliului orășenesc Fălești din 18.08.2007, la data de 26.10.2011 între Primăria or. Fălești, în persoana Primarului -interimar Veceslav Durnea și URECOOP Florești în persoana directorului-interimar Tudor Harea la data de 26.10.2011 a fost încheiat un contract de arendă nr. 84 a terenului respectiv. Termenul de arendă a prezentului contract, conform pct. 2, este de trei ani și acesta începe din data de 1 ianuarie 2010-pînă la data de 1 ianuarie 2013 (f.d. 71);

*63. Deci, din conținutul probatoriului prezent la materialele cauzei nu se constată careva contracte de vînzare-cumpărare sau de arendă a terenului, pentru perioada următoare, și ar determina instanța de apel de a constata ilegalitatea deciziei nr. 09/03 din 24.12.2021„cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu nr. cadastral *****,aferente obiectivului al UCOOP Fălești";*

*64. Totodată, în contextul art. 10[1] al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997,Colegiul specializat al Curții de Apel Bălți va aprecia drept eronată și lipsită de consistență poziția reclamantului/apelant Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești precum că, o dată ce Consiliul de Miniștri al RSSM prin hotărârea nr. 155 din 20.04.1987,,despre măsurile de ameliorare a lucrului piețelor colhoznice în R.S.S.M." a transmis cu titlu gratuit dreptul de folosință a pieței comerciale și terenului aferent pieței amplasate în or. Florești Uniunii Republicane a Asociațiilor de Consum din Moldova iar Comitetul executiva al Sovietului raional Fălești în anul 1993 a eliberat Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești dreptul de folosință a pământului cu nr. cadastral ***** și prevederile art. 108 alin.1) din Legea cooperativelor de consum, le acordă posibilitatea de a se folosi gratuit de acest teren pe toată durata existenței acestei cooperative,*

65.Or, potrivit art. 108 alin.1) din Legea cooperativelor de consum nr. 1232 din 28.09.2000, terenurile transmise în folosinţă organizaţiilor cooperatiste de consum şi

întreprinderilor lor cooperatiste îşi menţin acest regim juridic pe durata existenţei acestora. Terenurile transmise sunt cumpărate şi/sau privatizate în mod prioritar de către organizaţiile cooperatiste de consum şi întreprinderile lor cooperatiste, la cerere, în conformitate cu legislaţia.

66. Cu adevărat, în sensul legal menționat, Cooperativele de consum au dreptul la folosirea terenurilor transmise pentru desfășurarea activității, dar aceasta nu prezumă în mod automat și folosirea gratuită a acestora, fapt care nu rezultă din actul normativ indicat supra. Prin urmare, Legea cooperativelor de consum nr. 1232 din 28.09.2000 urmează a fi aplicată coroborat cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308/1997, care în art. 101 stabilește expres dreptul autorității publice locale să stabilească taxe pentru folosirea terenurilor proprietate publică pentru persoanele juridice de drept privat, care nu au încheiate contracte de arendă. În speță existența unui contract de arendă nu se constată, prin urmare autoritatea publică locală întemeiat a decis obligarea apelantului la plata pentru folosirea terenului, doar că perioada de calcul este una ce excedă cadrul legal relevant.

La data de 22 aprilie 2024, Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești au depus cerere de chemare în judecată împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea sumei de 751 710,24 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024,

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025, acţiunea a fost admisă parțial. S-a încasat de la Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești în beneficiul Primăriei or. Fălești și Consiliului local Fălești, suma de 481 315,80 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024. S-a încasat de la Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 14 989,44 lei și 200 lei taxa de timbru în beneficiul instanței.

La data de 15.04.2025 (potrivit dății indicate pe plicul ce conținea cererea de apel nemotivată), Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025 cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea va fi respinsă.

Potrivit dispozițiilor art. 373 alin.(1) și (2) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Prevederile legale menționate obligă în mod expres instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele

care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, instanța de apel se va expune în privința legalității hotărârii primei instanțe în limita apelului declarat.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform prevederilor art.9 alin.1) Codul 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.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În conformitate cu art. 774 alin. 1) Cod civil, 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.

Conform art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Potrivit art. 776 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.

Conform art.858 alin.(1) Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Alin.(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art. 10^1 alin. 1) a Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, 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 decât plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, 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.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) a Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor

supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, plata pentru arenda terenului aferent începând cu anul 2022 până la 30.04.2024 a fost calculată în mărime de 10% din prețul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

După caz, Colegiul Civil reține argumentarea instanței de fond referitor la faptul că pretenția privind încasarea plății pentru folosirea terenului din ***** cu suprafața de 0, 8774 ha de la pârâtă în beneficiul reclamantei, este legală și întemeiată și urmează a fi admisă, or prin Decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021 prin care s-a stabilit plata pentru folosirea terenului în proporție de 10% din prețul normativ a pământului a fost adusă la cunoștință pârâtei la data de 24.05.2022 (f. d. 23-24), iar Notificarea despre adoptarea acestei decizii a fost recepționată la data de 25.05.2022 de către destinatar (f. d. 25). Decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021 n-a fost contestată, este în vigoare și executorie, prin urmare este pasibilă executării.

Revenind la Decizia Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, Colegiul Civil al Curții de Apel Nord constată că potrivit prevederilor art. 123 alin. (2) Cod Procedură Civilă RM, „Faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane”.

Colegiul constată că din Decizia Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022 rezultă nemijlocit faptul că termenul contractului de arendă cu nr. 84 din 26.10.2011 a fost stabilit de trei ani, începând din 01.01.2010-01.01.2013. Colegiul a constatat că careva alte contracte de vânzare-cumpărare sau de arendă a terenului pentru perioada următoare și motive de determinarea ilegalității deciziei nr. 09/03 din 24.12.2021 cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu nr. cadastral *****, aferente obiectivului UCOOP Fălești nu sunt.

Astfel, Colegiul Civil consideră că cele menționate de Decizia Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022 au puterea lucrului judecat și constatările stabilite în aceasta nu pot fi rediscutate.

Mai mult decât atât, Colegiul Civil constată că bonurile prezentate, ordinele de plată la contractul de arendă nr. 84 din 26.01.2011 au fost efectuate pentru o perioadă mult mai ulterioară încheierii contractului în cauză (f. d. 100-101), iar celelalte ordine de plată au fost efectuate pentru anii 2015-2017 (f.d. 102-110), neavând relevanță la perioada pentru care se solicită încasarea acestora.

Pe de altă parte, Colegiul atestă neonorarea obligațiilor UCOOP Fălești de achitarea sumelor corespunzătoare în conformitate cu contractul de arendă nr. 84 din 26.01.2011, or fiind încheiat în anul 2011, potrivit pct. 5 din contract, arendașul s-a obligat să efectueze plata de arendă trimestrial nu mai târziu de ultima zi a trimestrului gestionat, iar astfel de plăți la materialele cauzei nu se atestă, ducând nemijlocit la ideea ineficienței contractului civil.

Contrar argumentelor apelantului, deși contractul de arendă nr. 84 din 26.01.2011 nu a fost anulat, colegiul Civil constată că nici decizia nr. 09/03 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu nr. cadastral *****, aferente obiectivului UCOOP Fălești” nu a fost constatată ca fiind ilegală, or prin Decizia Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022 s-a constatat cu certitudine faptul că acțiunile Consiliului local Fălești de a calcula și încasa unilateral plata pentru folosință de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești a terenului cu nr. cadastral 4301217.002 au fost corecte.

În cele din urmă, Colegiul a considerat că autoritatea publică locală întemeiat a decis obligarea apelantului la plata pentru folosirea terenului, or din materialele cauzei rezultă că pârâta a continuat să utilizeze terenul proprietate publică fără a deține un titlu juridic valabil și fără a executa obligațiile de plată corespunzătoare.

În aceste condiții, obligația de plată pentru folosirea terenului reprezintă o consecință legală a utilizării bunului public și derivă direct din dispozițiile legale aplicabile, nefiind condiționată de existența unui contract.

În speță, se reține cert că prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022 s-a stabilit inexistența unui contract valabil pentru perioada ulterioară și legalitatea aplicării mecanismului prevăzut de art. 101 din Legea nr. 1308/1997.

Astfel, instanța de apel reține că raporturile juridice dintre părți nu mai sunt guvernate de contractul de arendă nr. 84 din 26.10.2011, or termenul acestuia a fost determinat pentru o perioadă de 3 ani și a expirat, iar probele dosarului nu confirmă existența unei prelungiri valabile ulterioare.

Totodată, simpla continuare a folosirii terenului de către pârâtă, în lipsa unui acord expres al locatorului și în condițiile neexecutării obligației de plată, nu poate fi calificată drept prelungire tacită a contractului, ci constituie o folosință fără temei contractual.

În lipsa unui contract de arendă sau de vânzare-cumpărare valabil, instanța constată aplicabilitatea dispozițiilor art. 101 din Legea nr. 1308/1997, care reglementează expres situația folosirii terenurilor proprietate publică fără titlu juridic.

Astfel, autoritatea publică locală este îndreptățită să stabilească în mod unilateral plata pentru folosirea terenului, în limitele prevăzute de lege, iar cuantumul de 10% din prețul normativ stabilit prin decizia Consiliului local nu contravine cadrului legal aplicabil.

Cu referire la pretinsa prelungire a relațiilor contractuale între părți, colegiul constată că apelantul a efectuat plăți pentru arenda terenului în baza contractului nr. 84 din 26.10.2011 până în luna martie 2017, fapt ce confirmă executarea raportului contractual în perioada de valabilitate a acestuia.

Totodată, instanța constată că ulterior acestei date pârâta nu a mai executat obligațiile de plată aferente contractului, iar raportul juridic contractual a încetat de drept.

La caz, plățile efectuate de pârât în luna mai 2024, pentru perioadele anilor 2021–2024, au fost realizate ulterior introducerii acțiunii în instanță de către reclamantă. Aceste plăți nu pot fi interpretate ca o dovadă a existenței unui contract de arendă valabil, ci reprezintă o executare tardivă și parțială a unei obligații contestate, efectuată în contextul litigiului pendinte, ceea ce denotă nu executarea unui raport contractual în vigoare, ci o conduită determinată de necesitatea evitării consecințelor juridice ale neexecutării obligațiilor legale.

Instanța subliniază că efectuarea unor plăți după expirarea termenului contractual și în lipsa unui acord expres de prelungire nu poate conduce la reactivarea sau prelungirea contractului de arendă, or un contract încetat nu poate fi repus în vigoare prin simpla conduită unilaterală a uneia dintre părți.

Prin urmare, plățile efectuate în anul 2024 urmează a fi calificate ca plăți aferente folosirii terenului fără titlu juridic, și nu ca executare a unui raport contractual de arendă în vigoare, or plata efectuată ulterior sesizării instanței nu constituie un temei de validare retroactivă a unui raport contractual inexistent, ci reprezintă cel mult o recunoaștere implicită a obligației de plată.

Alegațiile apelantului referitor la faptul că reclamantul a solicitat încasarea plății pentru o perioadă ulterioară înaintării acțiunii – 30.04.2024 nu pot fi luate în considerare, or hotărârea de încasare a fost emisă la data de 24.03.2025. De altfel temeiul încasării sumei a rămas neschimbat și legal.

Cu referire la încadrarea corectă a bunului în categoria de bunuri prevăzute la art. 1 lit. a) legea nr. 1308/1997, Colegiul Civil constată că potrivit prevederilor art. 1 lit. a) legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, Prezenta lege se aplică în cazurile: a) vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bun privat, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate.

Prin urmare, criteriul determinant pentru aplicarea legii nu îl constituie natura concretă a construcției sau amenajării existente pe teren, ci existența unui teren aferent unui obiectiv privat sau utilizarea acestuia în cadrul unor raporturi juridice patrimoniale.

Instanța apreciază că amenajarea denumită „asfalt” reprezintă o infrastructură fixă, inseparabil legată de teren, destinată exploatării unui obiectiv economic, și, prin urmare, nu poate fi tratată ca un bun autonom distinct de teren. În aceste condiții, terenul pe care este amplasată această amenajare constituie un teren aferent unui obiectiv privat, în sensul art. 1 lit. a) din lege, chiar dacă obiectivul nu este calificat expres drept construcție clasică.

În interpretarea sistemică a art. 1 și art. 10^1 din Legea nr. 1308/1997, instanța constată că dispozițiile privind plata pentru folosirea terenului se aplică exact în situațiile în care

terenul aferent unui bun privat este utilizat fără existența unui contract de arendă sau de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, argumentul apelantului privind neaplicabilitatea legii din cauza naturii bunului („asfalt”) este neîntemeiat, întrucât legea reglementează raportul juridic în funcție de destinația și utilizarea terenului, nu de denumirea sau tipologia construcției.

Suplimentar, Colegiul Civil consideră că instanța de fond nu a extins pretențiile Primăriei prin încasarea în beneficiul Primăriei or. Fălești și Consiliului local Fălești, a sumei de 481 315,80 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului din contul Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, or cererea de chemare în judecată a fost înaintată de Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești, în calitate de co-reclamanți, ambii fiind subiecți ai raportului juridic dedus judecății.

În acest sens, Consiliul local, în calitate de autoritate deliberativă, adoptă deciziile privind administrarea terenurilor proprietate publică, iar Primăria, ca autoritate executivă, asigură realizarea acestora.

Instanța apreciază că, deși Primăria și Consiliul local sunt autorități distincte din punct de vedere instituțional, acestea funcționează în cadrul aceleiași unități administrativ-teritoriale și exercită atribuții complementare în gestionarea patrimoniului public. Prin urmare, dreptul de a pretinde plata pentru folosirea terenului aparține unității administrativ-teritoriale, fiind exercitat, în concret, prin aceste două autorități.

Prin urmare indicarea în dispozitivul hotărârii a ambelor autorități nu reprezintă o depășire a limitelor investirii, ci reflectă titularul real al dreptului, respectiv unitatea administrativ-teritorială, reprezentată prin autoritățile sale deliberative și executive.

Alegațiile apelantului referitor la faptul că Caras Daniela nu putea prezenta interesele Primăriei nu corespund realității, or aceasta este angajată în funcție de specialist (jurist) al primăriei or. Fălești începând cu data de 15.03.2017 potrivit dispoziției nr. 23-P (f.d. 90).

Iar potrivit procurii nr. 173 din 17.04.2024, Primarul or. Fălești, Severin Alexandr a împuternicit-o pe Caras Daniela de a depune cereri de chemare în judecată (f.d. 89).

Având în vedere cele menționate, Colegiul Civil constată că instanța de fond în temei just a admis parțial acțiunea formulată în privința Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,8774 ha.

Instanța de apel reține că argumentele apelantului referitoare la pretinsa calculare eronată a sumelor datorate sunt neîntemeiate și nu sunt susținute prin probe pertinente și concludente, or suma datorată a fost calculată prin aplicarea cotei stabilite legal asupra prețului normativ al terenului, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 1308/1997 și cu actele autorității publice locale în vigoare.

În consecințele menționate, Colegiul Civil consideră argumentele apelantului ca fiind neîntemeiate, or acestea nu au fost în stare să combată soluția legală a instanței de fond bazată pe cercetarea multiaspectuală a circumstanțelor relevante cauzei și prevederilor legale.

Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate și repetitive,

nefiind în stare să răstoarne concluziile instanței de fond, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel declarată Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești se respinge.

Se menține hotărârea Bălți (sediul Fălești) din 24.03.2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria or. Fălești și Consiliul local Fălești împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea datoriei.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător Grosu Stanislav

Judecătorii: Țihonschi Alina Sajin Mariana