Dosarul nr. 3-22/2024
(2-24102636-51-3-11092024)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 04 iunie 2025 în mun. Ungheni
Hotărârea integrală întocmită în termenul legal la 29 august 2025 la cererea reprezentantului reclamantului din 18 iunie 2025.

Judecătoria Ungheni
Instanța de contencios administrativ compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Dumitru RACOVIȚĂ
Grefier Vladislava ZIDRAȘCU

cu participarea reprezentantului reclamantului, avocatul Miroslav Căuș, împuternicit în baza mandatului nr. 2026943 din 06 septembrie 2024, a pârâtului Primarul satului Costuleni, raionul Ungheni, Andrei Rudicov, și a reprezentantului pârâtului Consiliul local Costuleni, raionul Ungheni, consilierul local Anatolie Gaitur, împuternicit în baza deciziei nr. 03/9 din 11 martie 2025 și a procurii nr. 64 din 02 aprilie 2025

examinând în ședință publică, în procedura contenciosului administrativ, acțiunea de contencios administrativ inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „FEODORA" împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, privind obligarea emiterii actului administrativ individual

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La 11 septembrie 2024, S.R.L „FEODORA" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primarului satului Costuleni, raionul Ungheni, terț Consiliul local Costuleni, raionul Ungheni, prin care a solicitat în fond:

- anularea actului administrativ exprimat prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024 emis de Primarul satului Costuleni, în prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA" și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip;
- obligarea Primarului satului Costuleni de a emite actul administrativ sub formă de dispoziție, prin care să dispună transmiterea la ședința Consiliului local Costuleni a întrebării cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA" și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip;
- încasarea din contul Primarului satului Costuleni în beneficiul S.R.L. „FEODORA" a cheltuielilor de judecată (f.d. 4-6).

2. În motivarea acesteia, în esență, a comunicat că, în temeiul contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, S.R.L. „FEODORA" a primit în arendă de la Primăria satului Costuleni sectorul de teren agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip.

3. La 31 ianuarie 2022, Primăria satului Costuleni a înaintat cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat obligarea pârâtului S.R.L. „FEODORA” de a efectua acțiuni privind recultivarea terenului din extravilanul satului Costuleni afectate de extracții miniere conform proiectului tehnic prin împădurire și obligarea restituirii terenurilor prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare.

4. În motivarea cererii, primăria a menționat *inter alia* că, până la expirarea termenului contractual, primarul a informat că nu are intenția de a prelungi contractul de arendă din motiv pentru care solicită restituirea lotului de teren arendat.

5. Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 martie 2024, s-a dispus admiterea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de Primăria satului Costuleni, a fost obligată S.R.L. „FEODORA” de a efectua acțiuni privind recultivarea terenului din extravilanul satului Costuleni afectate de extracții miniere conform proiectului tehnic prin împădurire și de a restitui terenurile prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare.

6. Hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 martie 2024 a fost contestată cu apel de către S.R.L. „FEODORA”, prin care a solicitat admiterea acestuia cu respingerea acțiunii sau, subsidiar, restituirea cauzei la rejudecare din motiv că nu fusese atras Consiliul local Costuleni în proces, singurul organ competent de a decide încetarea contractului de arendă.

7. Cauza se află la momentul de față în curs de examinare la Curtea de Apel Bălți, astfel chestiunea cu privire la încetarea contractului de arendă încă nu este examinată definitiv.

8. La 13 august 2024, S.R.L. „FEODORA” a înaintat Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat emiterea unei decizii cu privire la prelungirea contractului de arendă.

9. Primarul satului Costuleni, fiind obligat prin lege de a transmite această cerere spre soluționare la consiliu local, a emis răspunsul nr. 158 din 28 august 2024, prin care a refuzat prelungirea contractului de arendă.

10. În motivarea răspunsului, primarul a menționat că contractul de arendă expirase la 11 februarie 2021, iar cererea de prelungire a parvenit la 13 august 2024, cu trei ani mai târziu.

11. S.R.L. „FEODORA” solicită anularea refuzului primarului exprimat prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024, cu obligarea lui de a transmite chestiunea privind prelungirea contractului de arendă la Consiliul local Costuleni.

12. Cauza civilă la acțiunea Primarului satului Costuleni împotriva S.R.L. „FEODORA” cu privire la obligarea restituirii terenului transmis în arendă cu numărul cadastral 9235101150 nu este finalizată, iar instanța de apel poate decide respingerea acțiunii de restituire a terenului.

13. Terenul încă nu este restituit de S.R.L. „FEODORA” prin act de predare-primire. Acest lucru urmează a fi hotărât de către Curtea de Apel Bălți.

14. Argumentul primarului precum că S.R.L. „FEODORA” a înaintat cererea peste trei ani și jumătate mai târziu nu poate fi luat în considerație.

15. În cadrul cauzei civile, S.R.L. „FEODORA” a menționat în mod expres în referință că Consiliul local Costuleni nu a cerut încetarea contractului de arendă. Nu există vreo cerere din partea consiliului local în acest sens.

16. Lotul de teren a fost atribuit în arendă prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 21 februarie 2009, lucru ce rezultă din preambulul contractului de arendă.

17. În conformitate cu prevederile Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, chestiunea cu privire la terenurile ce aparțin autorităților publice locale este de competența consiliului local.

18. Primarul satului Costuleni, primind cererea S.R.L. „FEODORA”, urma să o transmită spre examinare la ședința Consiliului local Costuleni.

19. La caz, primarul, prin dispoziția sa, urma să includă întrebarea invocată în cererea S.R.L. „FEODORA” din 13 august 2024 cu privire la prelungirea contractului de arendă în ordinea de zi la

următoarea ședință a consiliului local, conform art. 16 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

20. Astfel, consideră că soluționarea de către primar a unei cereri care este de competența consiliului local constituie o depășire a atribuțiilor prevăzute de art. 29 din Legea cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, respectiv răspunsul nr. 158 din 28 august 2024 emis de primar este contrar prevederilor imperative ale art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

21. Actul administrativ al Primarului satului Costuleni, exprimat prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024, este în afara competenței atribuite la art. 29 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, respectiv îl consideră contrar legii.

22. S.R.L. „FEODORA" se consideră vătămată în drepturile sale recunoscute în calitate de arendaș (beneficiar al dreptului de folosință) a terenului primit în arendă, deoarece are dreptul la prelungirea contractului, acest drept nefiind interzis, fapt ce rezultă inclusiv din art. 9 din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 precum și art. 1292 din Codul civil în actuala redacție. Primarul satului Costuleni îngrădește neîntemeiat accesul reclamantei la Consiliul local Costuleni pentru a obține un acord de prelungire a contractului de arendă.

23. Prin urmare, consideră refuzul Primarului satului Costuleni exprimat prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024 ca fiind neîntemeiat, urmând a fi anulat, cu obligarea de a transmite prin dispoziție la ședința Consiliului local Costuleni întrebarea expusă în cererea S.R.L. „FEODORA" din 13 august 2024 cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă.

24. În drept, a făcut referire la prevederile art. 9 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, art. 1292 din Codul civil, art. 14, 16, 29 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, art. 206 alin. (1), 211, 224 alin. (1) lit. a), b) din Codul administrativ.

25. La 12 septembrie 2025, cererea de chemare în judecată respectivă a fost repartizată aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, fiind inițiată acțiunea de contencios administrativ (f.d. 21).

26. La 18 septembrie 2025, a fost emisă încheiere de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare, fiind oferit, *inter alia*, termen pârâtului și terțului de a înainta, până la 18 octombrie 2025, referință pe marginea admisibilității și temeiniciei acțiunii, de a prezenta probe, cereri și demersuri. Prin aceeași încheiere, a fost indicat pârâtului și terțului ca până la data menționată *supra* să prezinte și dosarul administrativ, operațiunile administrative/actele preparatorii ce vizează procedura administrativă contestată (f.d. 22).

27. La 22 octombrie 2025, pârâtul Primarul satului Costuleni a prezentat referință prin care a solicitat respingerea acțiunii (f.d. 25-27).

28. În aceasta, în esență, a comunicat că, în anul 2011, între Primăria satului Costuleni, raionul Ungheni, în persoana primarului Veceslav Obor, și S.R.L. „FEODORA", în persoana administratorului Valentin Percic, a fost semnat contractul de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 în privința terenului cu suprafața de 8,0900 ha, în scopul valorificării industriale a zăcământului de nisip.

29. Conform obligațiilor contractuale prevăzute la pct. 11 din contractul de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, arendașul este obligat să înregistreze contractul de arendă; să folosească cu bună-credință terenurile arendate, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare; să mențină potențialul productiv al terenului arendat, să-l restituie la expirarea termenului stabilit, ca teren împădurit cu plantații forestiere; să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit; să achite impozitele și alte plăți prevăzute de legislația în vigoare; arendașul de comun acord cu arendatorul se obligă pe perioada de extragere a zăcămintelor anual să transfere în contul primăriei suma de 250.000 lei; să aloce investiții pentru crearea locurilor de muncă și alocarea investițiilor

pentru repararea drumurilor din localitate, după necesități; să achite primăriei taxele pentru păşunatul animalelor din partea de nord a satului.

30. La 16 aprilie 2015, S.R.L. „FEODORA” a înaintat Primăriei satului Costuleni solicitarea de a reexamina și abroga prevederile lit. f), g), h) din pct. 11 al contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011. Ulterior, de către Judecătoria Ungheni, la 26 noiembrie 2015, a fost emisă hotărârea cu nr. 2-1448/2015, prin care s-au declarat nule clauzele contractuale, și anume lit. f), g), h) din capitolul 11 (obligațiunile arendașului) din contractul de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011.

31. La 16 decembrie 2016, la solicitarea S.R.L. „FEODORA” de către Consiliul local Costuleni, a fost aprobată decizia nr. 07/4 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice”, prin care terenul cu numărul cadastral 9235101150, amplasat în extravilanul satului Costuleni, a fost supus procedurii de separare în conformitate cu prevederile Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007, fiind formate mai multe bunuri imobile după cum urmează: - 9235101150 cu suprafața de 2,454 ha; - 9235101154 cu suprafața de 0,4445 ha; - 9235101155 cu suprafața de 2,24 ha; - 9235101156 cu suprafața de 1,1011 ha; - 9235101157 cu suprafața de 1,85 ha, fapt, care au schimbat complet obiectul contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, despre care, din start, exclude posibilitatea și temeiul de a mai fi prelungite.

32. S.R.L. „FEODORA”, prin cererea nr. 22 din 12 februarie 2021, înaintată Consiliului local Costuleni, a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011.

33. În privința acesteia a fost emisă decizia cu nr. 01/13 din 19 februarie 2021 „Cu privire la examinarea cererii S.R.L. „FEODORA””, prin care a fost suspendată examinarea cererii S.R.L. „FEODORA” referitoare la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, până la expunerea instituțiilor de stat abilitate, privind modul de exploatare a carierei de nisip din satul Costuleni.

34. În consecință, după sesizarea organelor competente, au fost constatate mai multe încălcări privind modul de exploatare a terenului de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului, prin controlul inopinat, iar ca rezultat, în urma evaluării prejudiciului adus mediului ca urmare a extragerii nelegitime a substanțelor minerale utile, a fost calculat un prejudiciu în sumă de 29.751.102,19 lei, fiind expediate Procuraturii Generale materialele de constatare prin denunțul nr. 753 din 01 iunie 2021, pentru aplicarea legii.

35. La 08 iulie 2021, prin răspunsul nr. 8/2-100/21-722, au fost informați despre întreprinderea măsurilor de investigații de către Procuratura Generală, în privința rezultatelor controlului efectuat la S.R.L. „FEODORA”, la compartimentul legalității valorificării industriale a zăcămintelor de nisip cu ulterioara expunere în dependență de probele acumulate și, respectiv, adoptarea unei soluții prevăzute de legislația procesual penală.

36. O altă solicitare, din numele administratorului S.R.L. „FEODORA”, Ion Cateli, cu același obiect, a fost înregistrată în cancelaria primăriei la 09 februarie 2024, prin care a fost solicitată prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, iar drept răspuns, aceasta a fost refuzată spre examinare, ca urmare a efectului juridic rezultat din hotărârea Judecătoriei Ungheni nr. 2i-26/2022 din 21 decembrie 2022, prin care lui Ion Cateli i-a fost retras dreptul de administrare a debitorului S.R.L. „FEODORA”.

37. La 13 august 2024, a fost înregistrată o nouă adresare a S.R.L. „FEODORA”, exact cu același conținut și cu același obiect, fiind emis răspunsul nr. 158 din 28 august 2024, care este și obiectul acțiunii.

38. Consideră că reprezentantul S.R.L. „FEODORA” greșit interpretează normele de drept material și abuzează de acestea, încercând să influențeze prin adresările repetate, factorii de decizie din cadrul Primăriei satului Costuleni, privind includerea în ordinea de zi la ședința consiliului local, a unei întrebări, care juridic nu mai poate fi negociată, fără a lua în considerație faptul că solicitarea S.R.L „FEODORA” a fost deja supusă examinării.

39. În drept, nu a făcut referire la nicio prevedere legală.

40. La 18 martie 2025, avocatul Miroslav Căuș, în interesele S.R.L. „FEODORA”, a înaintat o cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, prin care a solicitat în fond:

- anularea actului administrativ exprimat prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024 emis de Primarul satului Costuleni, în prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip;
- anularea deciziei Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 exprimată în procesul-verbal nr. 07 din 10 decembrie 2024 cu privire la excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii cu privire la examinarea cererii nr. 07/10 depuse de Ion Cateli în numele S.R.L. „FEODORA” cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha;
- obligarea Consiliului local Costuleni de a emite actul administrativ sub formă de decizie, prin care să dispună prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip;
- încasarea în mod solidar din contul Primarului și Consiliului local Costuleni în beneficiul S.R.L. „FEODORA” a cheltuielilor de judecată (f.d. 67-70).

41. În motivarea acesteia, în principal, a specificat că, după depunerea cererii de chemare în judecată, S.R.L. „FEODORA”, la propunerea Primarului satului Costuleni, a depus cerere la Consiliul local Costuleni cu privire la prelungirea contractului de arendă.

42. Prin dispoziţia Primarului satului Costuleni nr. 116 din 05 decembrie 2024, s-a dispus convocarea Consiliului local Costuleni, la care, cererea S.R.L. „FEODORA” a fost inclusă în ordinea de zi cu nr. 10 cu titlul „Cu privire la examinarea cererii. Raportor Andrei Rudicov, primar.”

43. Cererea a fost examinată la şedinţa comisiei funciare la 09 decembrie 2024. În urma examinării cererii, membrii comisiei au decis respingerea acesteia.

44. La şedinţa Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024, consilierul Sorin Gurău, fiind ales preşedinte al şedinţei, a propus excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii nr. 10 cu titlul „Cu privire la examinarea cererii. Raportor Andrei Rudicov, primar.”

45. În motivarea cererii, preşedintele şedinţei a invocat că există multiple litigii între S.R.L. „FEODORA” şi Primăria satului Costuleni cu privire la acest subiect, aflate pe rolul instanţei de judecată.

46. Propunerea cu privire la excluderea acestei întrebări de pe ordinea de zi - nu a fost votată, dar consilierii au votat ulterior ordinea de zi în varianta finală, după onorarea imnului şi drapelului de stat.

47. Astfel, Consiliul local Costuleni, prin vot unanim, a decis excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii nr. 10 cu titlul „Cu privire la examinarea cererii. Raportor Andrei Rudicov, primar”, ce se referă la cererea S.R.L. „FEODORA” de prelungire a contractului de arendă.

48. Consideră că această decizie a Consiliului local Costuleni este neîntemeiată, deoarece indiferent de faptul dacă există sau nu litigii, chestiunea cu privire la prelungirea contractului de arendă în privinţa unui bun imobil se încadrează în competenţa consiliului local, prin prisma art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

49. Regulamentul-cadru privind constituirea şi funcţionarea consiliilor locale şi raionale nu prevede retragerea/excluderea unei chestiuni de pe ordinea de zi la şedinţa consiliului pe motivul că

aceasta face obiectul unui litigiu, cu atât mai mult că această întrebare a obţinut un aviz al comisiei consultative de specialitate, fie şi de respingere a cererii. Astfel, la şedinţa Consiliului local Costuleni, urma să fie examinat avizul şi a fi decisă admiterea sau respingerea cererii S.R.L. „FEODORA” de prelungire a termenului contractului de arendă, dar nicidecum excluderea de pe ordinea de zi, pe motivul existenţei litigiilor de natură judiciară.

50. În drept, a făcut referire la prevederile art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, art. 206, 224 din Codul administrativ.

51. La 16 aprilie 2025, avocatul Miroslav Căuș, în interesele S.R.L. „FEODORA”, a înaintat o altă cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, prin care a solicitat în fond:

- obligarea Consiliului local Costuleni de a relua examinarea cererii depuse anterior de către S.R.L. „FEODORA”, cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, încheiat între Primăria Costuleni și S.R.L. „FEODORA”;
- anularea actului administrativ exprimat prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024 emis de Primarul satului Costuleni, în prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150 cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip;
- anularea deciziei Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 exprimat în procesul-verbal nr. 07 al ședinței Consiliului local din 10 decembrie 2024 cu privire la excluderea de pe ordinea de zi a întrebării cu privire la examinarea cererii nr. 07/10 depuse de Ion Cateli din numele S.R.L. „FEODORA” cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150 cu suprafața de 8,0900 ha;
- obligarea Consiliului local Costuleni de a emite actul administrativ sub formă de decizie, prin care să dispună prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între S.R.L. „FEODORA” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip;
- încasarea în mod solidar din contul Primarului și Consiliului local Costuleni în beneficiul S.R.L. „FEODORA” a cheltuielilor de judecată (f.d. 91-94).

52. În motivarea acesteia, în esență, a menționat că, la ședința de judecată din 18 martie 2025, de către Primarul satului Costuleni a fost prezentată și anexată la dosar, decizia nr. 01/13 din 19 februarie 2021, prin care s-a dispus suspendarea unei cereri depuse anterior de către S.R.L. „FEODORA” cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 până la expunerea instituțiilor de stat abilitate privind modul de exploatare a carierei de nisip.

53. Consideră necesară reluarea examinării cererii depuse anterior de către S.R.L. „FEODORA” cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011.

54. Consiliul local Costuleni a emis o decizie de suspendare a examinării cererii S.R.L. „FEODORA”, fără a indica temeiul legal clar și expres al suspendării, termenul suspendării procedurii administrative, instituția publică față de care ar exista o dependență procedurală și natura chestiunii de drept sau de fapt care justifică suspendarea.

55. În acest caz, nu a fost indicată nicio instituție abilitată și niciun temei concret pentru suspendare și nu s-a indicat niciun termen de suspendare, fiind încălcat principiul securității raporturilor juridice.

56. Faptele și documentele prezentate de S.R.L. „FEODORA” sunt clare și complete, neexistând niciun obstacol legal pentru adoptarea unei decizii.

57. Astfel, solicită obligarea Consiliului local Costuleni de a relua examinarea cererii depuse anterior de către S.R.L. „FEODORA”, cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011.

58. În ședința de judecată, **reprezentantul reclamantului S.R.L. „FEODORA”, avocatul Miroslav Cauș,** a solicitat admiterea acțiunii potrivit ultimei concretizări. În esență, a menționat cele reflectate în cererea de chemare în judecată înaintată inițial și în cele concretizate. Totodată, a adăugat că reclamantul a suportat mari cheltuieli pentru începerea acestor afaceri. Au fost depuse mai multe cereri cu privire la prelungirea contractului de arendă primarului Andrei Rudicov, însă unilateral refuză toate cererile. Nu au fost înaintate anumite pretenții față de S.R.L. „FEODORA”. Între S.R.L. „FEODORA”, Primarul și Consiliul local Costuleni nu există vreun litigiu pe rol cu referire la pretinderea unei sume de la S.R.L. „FEODORA”. Pe rol se află doar un litigiu cu privire la recultivare. După extragere trebuia de cultivat și de pus în pământ și nu cunoaște care a fost înțelegerea între ei. Asemenea litigiu a fost, dar litigiul respectiv este din motiv că nu au reușit să prelungească acest contract, iar aceștia nu și-au onorat obligațiunile, fiindcă ei nu au avut dreptul asupra acestui teren și de a face anumite lucrări. Nu s-a dorit de a prelungi contractul măcar pentru jumătate de an pentru a putea cultiva și finisa lucrările. Menționează că nu s-a așteptat nimeni că nu se va prelungi contractul. Această afacere are cifre de milioane și din cauza că nu s-a prelungit contractul de arendă, a suportat pierderi și au fost nevoiți să înainteze procedura de insolvabilitate. A fost nevoie de împrumuturi a sume mari pentru a întoarce prejudiciile. Contractul de arendă dacă era prelungit, atunci pământul era recultivat. Consilierii nu decid asupra prelungirii contractului de arendă, dar primarul localității. Nu este niciun prejudiciu de 30.000.000 lei constatat de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului referitor la extragere, fiind efectuat și un raport de expertiză. Când s-au efectuat extrageri în perimetrul minier, aveau toate actele în regulă. Când a fost făcut ultimul control la perimetrul minier nu s-a luat în calcul, fiind modificat și este procesul-verbal care a fost schimbat. Ordonanța Procuraturii raionului Ungheni cu referire la prejudiciul constatat este declarată nulă, din câte cunoaște. Despre anumite drumuri sau căi de acces nu cunoaște pentru că nu a fost la fața locului, dacă sunt obiecții să le depună în scris și deja le va răspunde în scris. Cu referire la prejudiciul stabilit de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului, nu este nicio acțiune civilă, s-a acumulat toată informația că s-a extras din perimetrul care a fost distribuit și nu s-a constatat nicio încălcare. Ulterior, dacă vor fi careva acțiuni o să vină cu poziția lor. Nu a fost executată prescripția din procesul-verbal de control din 19 martie 2021 a Inspectoratului pentru Protecția Mediului, fiindcă nu s-a prelungit contractul de arendă. Norma materială care obligă pârâtul să prelungească contractul de arendă, a transmite sau a ne transmite urmează a fi examinată prin decizia consiliului, până astăzi nu este nicio decizie de admitere sau de respingere. Cererea a fost depusă în termen până la expirarea acestui contract. Cu referire la executarea contractului de arendă nu sunt careva datorii în sume bănești, doar datorii ce ține de recultivare, dar dânșii acum nu au dreptul să meargă pe acest teren pentru că nu este în folosință. Nu a contestat actele de constatare întocmite de Inspectoratul pentru Protecția Mediului cu referire la stabilirea prejudiciului, deoarece nu cunoaște cine a semnat procesul-verbal, i-a fost adus la cunoștință peste o lună. Dar în speță s-a făcut expertiză și se așteaptă o acțiune din partea lor. Prin urmare, să vină cu o cerere de revizuire să anuleze această expertiză. Mai mult ca atât, referitor la cauza penală care s-a pornit cu câțiva ani în urmă, a atacat ordonanța de pornire a urmăririi penale și a fost declarată nulă. Nu cunoaște care va fi finalitatea cu toate acțiunile respective. Conform legislației civile rezultă obligația pârâtului de a prelungi contractul cu S.R.L. „FEODORA”, fiind un drept al pârâtului nu o obligație. Chiar și din contract rezultă. Ei urmau să decidă ori îl prelungesc ori nu-l prelungesc. E mai simplu să scrii plângere peste tot. Nu cunoaște de ce au fost declarate nule prevederile ce țin de achitarea prejudiciului în bugetul primăriei. La momentul examinării cererii nu era nicio acțiune în instanță, chiar dacă contractul este valabil, nu s-a făcut recultivarea din motiv că nu aveau dreptul de folosință asupra lui. Trebuie să prezinte dreptul asupra terenului și de schimbare a destinației. La întrebarea cum vede prelungirea contractului ca

obiectul inițial a contractului a fost modificat, reprezentantul reclamantului menționează că se fac acorduri adiționale și nici nu se discută. Orice agent economic este în drept să se adreseze cu cerere, deja entitatea care primește această cerere, urmează să o examineze și să stabilească soluția. Nu solicită ca condițiile contractului să fie exacte ca în 2010. Când a fost emisă hotărârea instanței de judecată din 2015, S.R.L. „FEODORA" a înaintat acțiunea împotriva Primăriei satului Costuleni prin care a anulat clauza ce ținea de suma 250.000 lei. Nu a fost atins patrimoniul satului Costuleni.

59. În ședința de judecată, **pârâtul Primarul satului Costuleni, Andrei Rudicov,** a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. În esență, a menționat cele scrise în referința prezentată. Suplimentar, a punctat că au fost efectuate mai multe controale la fața locului. Inclusiv de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului a fost emis un proces-verbal prin care a fost suspendată activitatea până la aducerea condițiilor în care să fie legal modul de exploatare. Nu a fost depusă nicio cerere către Primăria satului Costuleni, referitor la destinație, la modificare sau punerea în discuție a unui nou proiect de recultivare sau de extracție în cadrul carierei de nisip din satul Costuleni. Mai mult ca atât, procesul-verbal al Inspectoratului pentru Protecția Mediului a fost adus la cunoștință contrasemnătură factorilor de decizie din cadrul S.R.L. „FEODORA". Dacă să fie luat în considerare faptul că a fost modificat perimetrul minier în 2020, agentul economic era obligat să aibă un proiect tehnic de exploatare. Avizul ecologic prevedea expres faptul că procesul de exploatare merge paralel cu procesul de recultivare a terenului respectiv, fapt pentru care agentul economic nu a efectuat nicio măsură în sensul dat. În 2024 a fost înaintată de către primărie o nouă cerere privind prelungirea contractului. Contractul respectiv nu mai poate fi prelungit pentru că, inițial, în 2010, era un singur bun imobil. În 2016, la cererea agentului economic, terenul respectiv a fost separat în 5 bunuri imobile. Obiectul contractului din 2011 nu mai este și nici nu poate să figureze la moment prelungirea contractului respectiv. În 2024 când a fost înaintată cererea și a fost inclusă în ordinea de zi la consiliu, nu a fost transmisă nicio decizie către consiliul local, deoarece acesta, conform legislației, are dreptul de a modifica ordinea de zi la începutul ședinței. În cazul dat, nu primarul a luat vreo decizie. Consiliul nu a luat nicio decizie cu privire la anularea deciziei din 2024, iar ceea ce a fost examinat în cadrul comisiei, are un caracter facultativ pentru consiliu. Cererea care a fost depusă referitor la prelungire, dar nu a avut la bază un document sau proiect tehnic de continuare a carierei, care este un act obligatoriu pentru a exploata cariera de la Costuleni. Reieșind din condițiile din contractul încheiat în 2011, a fost pus în sarcina agentului economic de a înregistra contractul și de a schimba destinația terenului respectiv. La moment, a fost schimbată destinația doar la 3 ha din 8 ha, care au fost prevăzute inițial. Primăria a avut pretenții la agentul economic că nu a schimbat destinația terenului. Astfel, au fost sesizate organele de drept în baza deciziei consiliului local din 2021, prin care au fost suspendată examinarea cererii de prelungire a contractului. Prin decizia consiliului a fost împuternicită primăria, inginerul cadastral care face parte din aparatul primarului de a sesiza organele de drept în vederea constatării legalității exploatării miniere. Ca urmare a mai multor acte emise de organele din domeniu, Primăria satului Costuleni a înaintat cererea privind impunerea agentului economic de a-și onora obligațiile conform contractului și a fost sesizat și Inspectoratul pentru Protecția Mediului, soldat, la final, cu un proces-verbal de control cu prescripțiile indicate. Respectiv, în cazul dat nu se poate de vorbit despre reluarea examinării, atât timp cât nu este o finalitate în ceea ce ține de legalitatea acțiunilor S.R.L. „FEODORA", referitor la recultivarea și exploatarea minieră a terenului respectiv. În instanța de judecată este un dosar pe rol, referitor la onorarea obligațiilor contractuale a agentului economic. Este ordonanța de începere a urmăririi penale emisă de către Procuratura raionului Ungheni, în baza sesizării depuse de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului prin care a fost constatat prejudiciul de 30.000.000 lei. Actul respectiv nu a fost contestat în nicio instanță și nu a fost anulat la moment. S-a înaintat o acțiune de încasare a prejudiciului în momentul procesului de insolvabilitate și a fost refuzat din motiv că nu a fost respectat termenul. Iar după, nu s-a mai înaintat, deoarece nu s-a identificat o instituție care să facă o evaluare a prejudiciului adus terenului respectiv. Terenul este

proprietatea administrației publice locale, iar zăcămintele sunt proprietatea statului. În cazul dat pot pretinde la prejudiciul cauzat terenului. Inspectoratul pentru Protecția Mediului a înaintat o acțiune împotriva S.R.L. „FEODORA", dar nu a fost pusă pe rol. Dar este sesizarea făcută către Procuratura Generală. Consideră că, din motivul acesta, nu s-a mai înaintat altă acțiune. Din anul 2019, de când este primar, au fost înaintate două scrisori prin care a fost informat agentul economic că contractul nu o să mai fie prelungit. La materialele dosarului sunt prezentate. Luând în considerare că Primăria satului Costuleni este parte a contractului respectiv prin decizia consiliului din 2011, primarul are tot dreptul să anunțe agentul economic referitor la neprelungirea termenului. Decizia de a încheia contractul a fost a consiliului. Nu este nicio decizie a consiliului de a nu mai prelungi acest contract, dar este termenul prevăzut în contract care a fost încheiat între primărie și S.R.L. „FEODORA" în baza deciziei consiliului local. Inițial, condiția și forma contractului a fost aprobată de ambele părți. Respectiv, agentul economic a putut să vadă clar că în 2021 se finisează termenul de arendă. Până în anul 2021, nu a fost nicio decizie a consiliului prin care să fie decis de a prelungi contractul. S.R.L. „FEODORA" a fost anunțată referitor la neprelungirea contractului de către primărie. Momentan nu mai extrage nimeni zăcăminte, până în 2011 a extras preotul din localitate, este decizia consiliului local, s-a luat nisip pentru construirea unui drum din localitate, dar s-a luat de pe terenul care este proprietate privată.

60. În ședința de judecată, **reprezentantul pârâtului Consiliul local Costuleni, angajatul Anatolie Gaitur,** a menționat că susține cele menționate de către primar. În esență, a explicat că reclamantul nu a respectat obligațiile contractuale.

Aprecierea instanței:

61. Verificând poziția participanților la proces, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de contencios administrativ consideră necesar de a respinge acțiunea concretizată înaintată de S.R.L „FEODORA" împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, privind obligarea emiterii actului administrativ individual, din raționamentele ce urmează.

62. Până a se expune asupra fondului, instanța de contencios administrativ evidențiază faptul că nu a identificat, inclusiv din oficiu, anumite circumstanțe care ar duce la declararea ca fiind inadmisibilă a prezentei acțiuni, iar, grație acestui fapt, urmează să se expună asupra temeiniciei acesteia.

63. Conform art. 7 alin. (1), (2) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

64. Instanța de contencios administrativ reține că, la 11 februarie 2011, Primăria satului Costuleni a încheiat cu S.R.L „FEODORA" contractul de arendă nr. 1, prin care a transmis în arendă sectorul de teren agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, pe un termen de 10 ani, începând cu 11 februarie 2011 și până la 11 februarie 2021 (f.d. 8, 46-47).

65. Astfel, în condiția în care termenul de arendă a expirat la 11 februarie 2021, iar S.R.L „FEODORA" a înaintat cereri de prelungire a contractului respectiv la 12 februarie 2021 (f.d. 29), la 09 februarie 2024 (f.d. 30, 31-32) și 13 august 2024 (f.d. 18, 19), urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la datele menționate, or legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare, iar contractul de arendă, începând cu 01 martie 2019, a fost guvernat de prevederile Codului civil cu referire la arendă și a încetat sub imperiul acestuia având în vedere cele ce vor fi reflectate *infra*.

66. În continuare, instanța de contencios administrativ va face referire la prevederile legale în vigoare la 12 februarie 2021, 09 februarie 2024 și 13 august 2024 fără a mai specifica concret acest fapt.

67. În acord cu art. 7 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, în realizarea competenţelor lor, autorităţile administraţiei publice locale ***dispun de autonomie***, consfinţită şi garantată prin Constituţia Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

68. Corespunzător art. 14 alin. (2) lit. b) - d) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii; decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

69. Reieșind din prevederile art. 9 alin. (1), (2) lit. h) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale. În domeniul administrării proprietății publice, ***de competenţa autorităţii administraţiei publice locale este deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale***.

70. În acord cu art. 993 alin. (1), (7) din Codul civil, ***oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Obligarea la încheierea unui contract este interzisă***, cu excepţia cazului în care obligaţia de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol.

71. Potrivit art. 1292 din Codul civil, contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor. În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenţionează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului. În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate şi arendaşul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

72. Corespunzător art. 1295 alin. (3) din Codul civil, arendaşul (sau deţinătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care: i-a onorat obligaţiile contractuale luate anterior; bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

73. Prin prisma art. 1296 alin. (3) din Codul civil, arendaşul este obligat: să folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului; să menţină potenţialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ţinându-se cont de gradul de uzură; să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit; să achite impozitele şi alte plăţi prevăzute de legislaţie, în cazul în care contractul nu prevede altfel; să predea arendatorului cartea istoriei câmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încetării sau rezoluţiunii arendei; să respecte alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract.

74. În conformitate cu art. 1297 din Codul civil, arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită. Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea sau contractul.

75. Reieșind din prevederile art. 1308 alin. (2) din Codul civil, arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică dacă legea nu prevede un alt mod.

76. Corespunzător art. 93 alin. (1), (3) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

77. În urma examinării cauzei, instanța de contencios administrativ a constatat că, prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 07/7 din 28 octombrie 2010 – modificată prin decizia nr. 01/6.9 din 09 februarie 2011, s-a decis acceptarea dării în arendă a terenului proprietate publică a administrației publice locale de domeniul public, teren cu destinație agricolă cu suprafața de 8,0900 ha din conturul 452, amplasat în extravilanul satului Costuleni, în beneficiul S.R.L „FEODORA" pe perioada exploatării zăcământului de nisip pentru construcții „Costuleni II" (f.d. 40, 41).

78. La 11 februarie 2011, Primăria satului Costuleni, în calitate de arendator, a încheiat cu S.R.L „FEODORA", în calitate de arendaș, contractul de arendă nr. 1, prin care a transmis în arendă sectorul de teren agricol cu numărul cadastral 9235101150, cu suprafața de 8,0900 ha, pe un termen de 10 ani, începând cu 11 februarie 2011 și până la 11 februarie 2021 (f.d. 8, 46-47).

79. Potrivit pct. 11 din contractul menționat arendașul este obligat: a) să înregistreze contractul de arendă; b) să folosească cu bună-credință terenurile arendate, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare; c) să mențină potențialul productiv al terenului arendat, ***să-l restituie la expirarea termenului stabilit***, ***ca teren împădurit cu plantații forestiere***; d) să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit; e) să achite impozitele și alte plăți prevăzute de legislația în vigoare; f) arendașul de comun acord cu arendatorul se obligă pe perioada de extragere a zăcămintelor anual să transfere în contul primăriei suma de 250.000 lei; g) să aloce investiții pentru crearea locurilor de muncă și alocarea investițiilor pentru repararea drumurilor din localitate, după necesități; h) să achite primăriei taxele pentru pășunatul animalelor din partea de nord a satului.

80. Potrivit celor invocate de partea pârâtă și necombătute de partea reclamantă, lit. f), g), h) din pct. 11 al contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 au fost declarate nule de către instanța de judecată.

81. La 16 decembrie 2016, Consiliul local Costuleni a adoptat decizia nr. 07/4 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice", care a fost modificată prin decizia nr. 01/6 din 27 ianuarie 2017, prin care terenul cu numărul cadastral 9235101150, amplasat în extravilanul satului Costuleni, a fost supus procedurii de separare, fiind formate mai multe bunuri imobile, și anume: - 9235101150 cu suprafața de 2,454 ha; - 9235101154 cu suprafața de 0,4449 ha; - 9235101155 cu suprafața de 2,24 ha; - 9235101156 cu suprafața de 1,1011 ha; - 9235101157 cu suprafața de 1,85 ha (f.d. 33-34).

82. La 07 iunie 2017, Consiliul local Costuleni a adoptat decizia nr. 03/1 „Cu privire la schimbarea categoriei de destinație a terenurilor cu numerele cadastrale 9235101150 și 9235101154", prin care a fost schimbată destinația terenurilor cu numerele cadastrale 9235101150 cu suprafața de 2,454 ha și 9235101154 cu suprafața de 0,4449 ha în categoria de terenuri destinate industriei, transporturilor și telecomunicațiilor și alte destinații speciale, în scopul extragerii zăcământului de nisip-prundiș (f.d. 38).

83. La 12 februarie 2021, S.R.L. „FEODORA" a înaintat Primarului și Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 (f.d. 29, 111).

84. În privința acesteia, Consiliul local Costuleni a emis decizia nr. 01/13 din 19 februarie 2021, prin care a dispus suspendarea examinării cererii S.R.L. „FEODORA" referitoare la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, până la expunerea instituțiilor de stat abilitate, privind modul de exploatare a carierei de nisip din satul Costuleni (f.d. 28, 81, 105).

85. Cu referire la modul de exploatare a perimetrului minier de către S.R.L. „FEODORA", Primăria satului Costuleni a sesizat Inspectoratul pentru Protecția Mediului (f.d. 35-36).

86. La 19 martie 2021, Inspectoratul pentru Protecția Mediului, în urma verificărilor efectuate, a emis procesul-verbal de control nr. PV-IPM-2021-00518 din 19 martie 2021, prin care a stabilit un șir de nereguli în exploatarea perimetrului minier și extragerea zăcământului de nisip în baza

contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011. Totodată, a înaintat mai multe prescripții, și anume stoparea activității de extragere până la elaborarea proiectului de exploatare; elaborarea proiectului de exploatare și avizarea lui cu instituțiile de resort; obținerea dreptului de folosință asupra terenurilor; schimbarea categoriei de destinație a terenurilor. La fel, a fost stabilit termenul de înlăturare a încălcărilor până la 22 aprilie 2021. Procesul-verbal respectiv a fost adus la cunoștință, contra semnătură, administratorului statutar al S.R.L. „FEODORA" (f.d. 43-45).

87. Potrivit denunțului nr. 753 din 01 iunie 2021 formulat Procuraturii Generale de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului, prin acțiunile de extragere a substanțelor minerale utile, de către S.R.L. „FEODORA" ar fi fost cauzat un prejudiciu subsolului în perioada 2015 – 2020 în mărime de 29.751.102,19 lei (f.d. 37).

88. La 31 ianuarie 2022, Primăria satului Costuleni a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „FEODORA", prin care a solicitat obligarea acesteia de a-și onora obligațiile contractuale specificate la pct. 11 din contractul de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 și de a întreprinde măsuri în vederea efectuării acțiunilor de recultivare a terenurilor de extravilanul satului Costuleni, afectate de extracții miniere, conform proiectului tehnic, prin împădurire, precum și de a restitui terenurile prin act de primire-predare (f.d. 9-14).

89. La 09 februarie 2024, S.R.L. „FEODORA" a înaintat repetat Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 (f.d. 31).

90. În baza cererii respective, Primarul satului Costuleni a formulat răspunsul nr. 40 din 27 februarie 2024, prin care a respins cererea înaintată de S.R.L. „FEODORA" ca fiind depusă de o persoană neîmputernicită (f.d. 30).

91. Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 martie 2024, acțiunea a fost admisă în sensul formulat (f.d. 9-14).

92. Hotărârea judecătorească a fost contestată cu apel de către S.R.L. „FEODORA" (f.d. 15-17). Potrivit portalului național al instanțelor de judecată, la momentul examinării prezentei cauze, acțiunea civilă inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Costuleni împotriva S.R.L. „FEODORA" era pendinte la Curtea de Apel Nord (https://cab.instante.justice.md/ro/pigd_integration /pdf/generate/pending/Mi0yMjAxMzkyNy0wMy0yYWMtMDkwNzIwMjQ%3D/9ED72DE6-39D0-DD1 1-9FD8-001E0B8014EB).

93. La 13 august 2024, S.R.L. „FEODORA" a înaintat încă o dată Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 (f.d. 18).

94. Prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024, Primarul satului Costuleni a informat reclamantul că, pe rolul Curții de Apel Bălți, se află acțiunea inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Costuleni împotriva S.R.L. „FEODORA", privind onorarea obligațiunilor contractuale derivate din contractul de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, iar, în aceste condiții, având la bază prevederile art. 80 din Codul administrativ, cererea nu poate fi examinată. Totodată, a comunicat că prelungirea urma să fie solicitată până la expirarea contractului respectiv și nu după trei ani și jumătate (f.d. 19).

95. La 29 octombrie 2024 a avut loc o ședință de purtare a discuțiilor juridice, la care pârâtul Primarul satului Costuleni a solicitat termen pentru a fi inclusă pe ordinea de zi a ședinței Consiliului local Costuleni cererea înaintată de S.R.L. „FEODORA" privind prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 (f.d. 58). Prin încheierea protocolară a instanței de contencios administrativ din 29 octombrie 2024 a fost acordat termen în sensul solicitat.

96. Prin dispoziția Primarului satului Costuleni nr. 116 din 05 decembrie 2024 cererea înaintată de S.R.L. „FEODORA" a fost inclusă pe ordinea de zi a ședinței Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 (f.d. 61, 75).

97. Reieșind din procesul-verbal al ședinței Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024, președintele ședinței, Sorin Gurău, a propus excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii privind

examinarea cererii înaintate de S.R.L. „FEODORA” privind prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 în legătură cu multiplele litigii care se află pe rol în instanța de judecată, iar ordinea de zi a fost aprobată, fiind exclusă de la examinare cererea respectivă (f.d. 62, 72-73).

98. Instanța de contencios administrativ mai reține că reclamantul nu a prezentat probe din care să rezulte că au fost executate prescripțiile formulate de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului sau că procesul-verbal de control nr. PV-IPM-2021-00518 din 19 martie 2021 ar fi fost anulat/revocat pentru a fi eligibil pentru arendarea terenului în litigiu.

99. La fel, nu au fost prezentate probe prin care să fie dovedit faptul că S.R.L. „FEODORA” a executat obligațiile contractuale, și anume că a menținut potențialul productiv al terenului arendat și că a efectuat acțiuni de recultivare a terenului/terenurilor (se reiterează că terenul arendat inițial cu suprafața de 8,0900 ha a fost divizat în mai multe terenuri) afectat/e de extracții miniere, conform proiectului tehnic, prin împădurire și că pârâtul Consiliul local Costuleni intenționează să transmită în arendă pe un nou termen terenul cu numărul cadastral 9235101150 și cele care au fost separate din acesta.

100. Raportând prevederile legale menționate la circumstanțele reflectate *supra*, instanța de contencios administrativ ajunge la concluzia că acțiunea concretizată înaintată de S.R.L „FEODORA” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, or s-a constatat că sunt întrunite condițiile legale pentru prelungirea contractului de arendă cu reclamantul respectiv și nu există temeiuri legale de a obliga Consiliul local Costuleni, raionul Ungheni, să transmită în arendă terenul din prezentul litigiu.

101. În susținerea acestei poziții, instanța de contencios administrativ evidențiază că contractul de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 nu a fost prelungit în mod tacit după expirarea termenului arendei prin continuarea raporturilor contractuale, iar pentru ca S.R.L „FEODORA” să beneficieze de dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen urma să fie întrunite trei condiții cumulative, și anume: anterior arendașul și-a onorat obligaţiile contractuale; bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; arendașul acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

102. Este de menționat că reclamantul S.R.L „FEODORA”, având sarcina probațiunii, nu a prezentat probe pertinente, concludente și admisibile din care să rezulte că acele trei condiții cumulative menționate *supra* sunt întrunite.

103. Aici se evidențiază faptul că S.R.L „FEODORA” nu și-a onorat obligațiile contractuale potrivit contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, fiind un litigiu pe rolul instanței de judecată în acest sens, și nu a demonstrat faptul că terenul pretins se mai dă în arendă, deci reclamantul nu poate pretinde la prelungirea contractului cu pricina.

104. Mai este de menționat că cererea privind prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 înaintată de reclamant a fost transmisă spre examinare Consiliului local Costuleni, fiind inclusă prin dispoziția primarului pe ordinea de zi, însă pârâtul respectiv a refuzat să o admită spre examinare, iar acest refuz este întemeiat, chiar dacă nu a fost reflectat printr-o decizie a forului local.

105. La fel, este remarcabil faptul că pârâtul Consiliul local Costuleni, având împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale în numele unității administrativ-teritoriale Costuleni, are prerogativa de a decide liber cu referire la modul de administrare a terenului cu numărul cadastral 9235101150 și a celor separate din acesta, inclusiv de a decide dacă îl dă sau nu în arendă.

106. Subsidiar, cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de contencios administrativ reține că, prin prisma art. 94 alin. (1), 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, pentru a fi dispusă încasarea solicitată, urmează ca partea care o solicită să aibă câștig de cauză.

107. Astfel, deoarece s-a ajuns la concluzia că acțiunea urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată, instanța de contencios administrativ va respinge și cerința părții reclamante de încasare a cheltuielilor de judecată.

108. Astfel, în conformitate cu prevederile art. 93 alin. (1), 195, 206, 207, 218, 219, 220, 224 alin. (1), 232 din Codul administrativ, art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de contencios administrativ

h o t ă r ă ș t e:

A respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „FEODORA" împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, privind obligarea emiterii actului administrativ individual.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile din momentul pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Ungheni.

Președintele ședinței,
Judecător **Dumitru RACOVIȚĂ**