Dosarul nr. 3-22/2025
2-25047517-28-3-08042025

HOTĂRÎRE
În numele legii

08 decembrie 2025 mun. Edineț

Judecătoria Edineţ, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Natalia Bobu
grefier Cristina Albu
cu participarea reprezentantului autorității pârâte Consiliul local Drepcăuți, raionul Briceni Andriaș Elena, în lipsa reclamantei SRL „Emaxcom-Agro”, care a fost citată legal,
în sediul instanței, în ședință publică a judecat acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Emaxcom-Agro” către Consiliul local Drepcăuți, raionul Briceni cu acțiune în contestare,

a constatat:

La data de 07 aprilie 2025 administratorul SRL „Emaxcom-Agro” Buzdugan Tatiana a formulat în instanța de judecată acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului local Drepcăuți r Briceni privind anularea deciziei consiliului local Drepcăuţi, r-nul Briceni nr. 2/9 din 14.03.2025.

În motivarea acțiunii a indicat că prin Decizia consiliului local Drepcăuţi, r-nul Briceni nr. 2/9 din 14.03.2025 s-a decis:

1. Se permite darea în arendă, prin licitaţie publică, fără drept de privatizare, pe un termen de 5 ani, a următoarelor terenuri agricole, proprietate APL Drepcăuţi:

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,0287 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,9729 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 2,2439 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,5158 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,2061 ha, bonitatea 70 g/ha;

2. Comisia permanentă de licitaţie va asigura organizarea şi petrecerea licitaţiei conform legislaţiei

3. Se împuterniceşte primarul satului Drepcăuţi, d-na Rurac Angela, să semneze contractele de dare în arendă, prin acordul părţilor, pe termen de 5 ani, fără drept de privatizare.

4. A informa Consiliul local despre rezultatul licitațiilor.

5. Prezenta decizie intră în vigoare la data includerii în Registrul de stat al actelor locale şi poate fi contestată în termen de 30 de zile de la data publicării, cu respectarea prevederilor legislaţiei.

6. Controlul executării prezentei decizii va fi executat de către primarul satului Rurac Angela.

Consideră această Decizie contrară legii, neîntemeiată şi posibilă anulării, deoarece le-au fost încălcate flagrant drepturile.

Primăria Drepcăuţi, r-nul Briceni la data de 02.06.2022 a încheiat cu SRL „Emaxcom-Agro" contractele de arendă nr. 8, nr. 9, nr. 10, nr. 11, nr. 12 prin care a transmis în arendă terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,0287 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,9729 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 2,2439 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,5158 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,2061 ha, bonitatea 70 g/ha.

Tot atunci s-a întocmit şi actul de primire-predare a acestor terenuri, conform căruia primăria Drepcăuţi, r-nul Briceni a predat, iar SRL „Emaxcom-Agro" a primit aceste terenuri agricole.

Din acel moment aceste terenuri se află în gestiunea SRL „Emaxcom-Agro".

Prin Decizia consiliului local Drepcăuţi, r-nul Briceni nr. 11/1 din 29.12.2022 s-a dispus rezilierea contractelor de arendă nr. 8 din 02.06.2022; nr. 9 din 02.06.2022; nr. 10 din 02.06.2022; nr. 11 din 02.06.2022; nr. 12 din 02.06.2022.

Nefiind de acord cu această Decizie SRL „Emaxcom-Agro" a contestat-o în instanţă, care prin hotărîre irevocabilă s-a expus în privinţa faptului că Consiliul local are dreptul de a dispune rezilierea contractelor de arendă.

Consideră că, Decizia consiliului local (care nu este parte a contractului) nu are ca efect direct rezilierea contractului de arendă, însă serveşte temei ca primăria (care este parte a contractului) să dispună rezilierea contractului de arendă.

Primăria Drepcăuţi, r-nul Briceni nici pînă la moment nu a dispus rezilierea contractelor de arendă nr. 8 din 02.06.2022; nr. 9 din 02.06.2022; nr. 10 din 02.06.2022; nr. 11 din 02.06.2022; nr. 12 din 02.06.2022, în aşa mod ele sînt în vigoare la moment.

Primăria Drepcăuţi a încercat să oblige SRL „Emaxcom-Agro” să transmită înapoi aceste terenuri agricole, însă prin Hotărîrea judecătoriei Edineţ, sediul Ocniţa din 05.03.2025 s-a dispus respingerea acestei cereri ca neîntemeiată.

Astfel, decizia de a organiza o licitaţie de dare în arendă a bunurilor care sînt deja arendate, sînt în gestiunea unui agent economic, adică nu sînt libere, poartă un caracter abuziv şi este total ilegală. (f.d. 2-5)

La 24 aprilie 2025 în adresa instanței a parvenit referința autorității pîrîte Consiliul local Drepcăuți prin care a declarat că la data de 14.03.2025 prin decizia consiliului local Drepcăuţi s-a decis darea în arendă prin licitaţie publică pe un termen de 5 ani terenurile agricole, modul de folosinţă grădină în număr de 5 loturi situate în extravilanul s. Drepcăuţi. Careva drepturi privind posesia şi folosinţa a acestor loturi la momentul emiterii deciziei date nu deţinea nimeni. Anterior aceste loturi au fost deţinute cu titlu de arendă de către SRL „Emaxcom-Agro”, unde prin Hotărârea Judecătoriei Edineţ sediul Briceni din 03.05.2023 a fost obligat de a semna acordul de reziliere a contractelor de arendă şi obligarea de a semna actul de primire-predare a loturilor de teren agricol, hotărâre menţinută de Curtea de Apel Bălţi şi CSJ. În urma acestei Hotărâri loturile date de teren au statutul de terenuri nearendate, prin ce şi s-a propus darea în arendă ulterioară.

Dat fiind faptul că reclamantul indică precum că Primăria Drepcăuţi a încercat să oblige SRL „Emaxcom-Agro” să transmită înapoi aceste terenuri agricole însă prin Hotărârea Judecătoriei Edineţ sediul Ocniţa din 05.03.2025 s-a dispus respingerea acesteia ca neîntemeiată, consideră că s-a datorat faptului că există deja o hotărâre irevocabilă prin care SRL „Emaxcom-Agro” a fost obligat să semneze actul de predare-primire, deci există lucru adjudecat.

A menţionat că din partea APL Drepcăuţi de nenumărate ori a fost invitat administratorul SRL „Emaxcom-Agro” Buzdugan Tatiana pentru a semna actele de primire-predare a terenurilor, însă ultima făcea doar promisiuni de prezentare fără aşi onora obligaţiunile.

Consiliul local Drepcăuţi consideră că darea în arendă a terenurilor agricole, indicate în cererea de chemare în judecată de către partea reclamantă, este în conformitate cu legislaţia în vigoare şi respectarea regulamentului privind licitarea cu strigare. (f.d. 15)

În ședința de judecată reprezentatul reclamantului SRL „Emaxcom-Agro” nu s-a prezentat, nici nu a adus la cunoștința instanței motivele lipsei sale, instanța asigurîndu-se că s-a efectuat citarea legală consideră posibil examinarea în lipsă.

În ședința de judecată reprezentatul autorității pârâte Andriaș Elena a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, susținând contraargumentele asupra acțiunii expuse în referință.

Audiind participanţii prezenți la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le per ansamblu la prevederile

legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată, reieşind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 2 alin. (2) din Codul administrativ, *anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod*.

Potrivit art. 93 din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale*.

Conform art. 189 din Codul administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere. În cazurile prevăzute de lege, precum şi în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acţiunea în contencios administrativ poate fi înaintată şi de autoritatea publică*.

Conform art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, *o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare)*.

Conform art. 224 alin.(1) lit.(f) din Codul administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Conform art. 219 din Codul administrativ, *instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi. Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces. Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.*

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale pre citate, instanța de judecată, constată că reclamantul a respectat procedura de depunere a

cererii de chemare în judecată, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Temeinicia acțiunii

În circumstanțele de fapt stabilite, sub auspiciul normelor de drept enunțate, instanța de judecată conchide asupra temeiniciei acțiunii în contencios administrativ depuse de SRL „Emaxcom-Agro”.

Materialele cauzei atestă că, prin decizia Consiliului local Drepcăuți Briceni nr. 2/9 din 14.03.2025 *cu privire la inițierea procedurii de licitație publică pentru obținerea dreptului de arendă asupra terenurilor, proprietate APL Drepcăuți* s-a decis:

1. Se permite darea în arendă, prin licitaţie publică, fără drept de privatizare, pe un termen de 5 ani, a următoarelor terenuri agricole, proprietate APL Drepcăuţi:

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,0287 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,9729 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 2,2439 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,5158 ha, bonitatea 70 g/ha;

Teren agricol, Gradina, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,2061 ha, bonitatea 70 g/ha;

2. Comisia permanentă de licitaţie va asigura organizarea şi petrecerea licitaţiei conform legislaţiei

3. Se împuterniceşte primarul satului Drepcăuţi, d-na Rurac Angela, să semneze contractele de dare în arendă, prin acordul părţilor, pe termen de 5 ani, fără drept de privatizare.

4. A informa Consiliul local despre rezultatul licitațiilor.

5. Prezenta decizie intră în vigoare la data includerii în Registrul de stat al actelor locale şi poate fi contestată în termen de 30 de zile de la data publicării, cu respectarea prevederilor legislaţiei.

6. Controlul executării prezentei decizii va fi executat de către primarul satului Rurac Angela. (f.d. 6)

Verificând legalitatea deciziei Consiliului local Drepcăuți nr. 2/9 din 14.03.2025 contestate în raport cu argumentele invocate în acțiune, instanța reține că, Consiliul local Drepcăuți la elaborarea deciziei litigioase, eronat a aplicat

normele de drept material și a dat o apreciere necorespunzătoare clauzelor contractuale.

Inițial instanța a stabilit că Primăria Drepcăuţi, r-nul Briceni la data de 02.06.2022 a încheiat cu SRL „Emaxcom Agro” contractele de arendă nr. 8, nr. 9, nr. 10, nr. 11, nr. 12 prin care a transmis în arendă terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,0287 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 3,9729 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 2,2439 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,5158 ha, bonitatea 70 g/ha; terenul agricol, gradină, nr. cadastral *****, suprafaţa 1,2061 ha, bonitatea 70 g/ha.

Ulterior prin decizia Consiliului local Drepcăuți, raionul Briceni nr.11/1 din 29 decembrie 2022 s-a decis rezoluțiunea contractelor de arendă încheiate cu SRL „Emaxcom Agro”.

Reclamantul SRL „Emaxcom Agro” continuă să dețină și să prelucreze terenurile agricole.

Instanța reține că, deși Consiliul Local Drepcăuți și-a manifestat voința de a rezilia contractele de arendă, raporturile juridice de arendă nu sunt considerate definitiv stinse sub aspectul posesiei faptice în lipsa unui act de predare-primire a bunurilor imobile.

Conform art. 1290 din Codul Civil al Republicii Moldova*, la începutul şi la încetarea arendei, **părţile contractante sînt obligate** să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat.*

(2) Actul de predare-primire a terenului agricol arendat va conţine date privind:

a) numărul cadastral al terenului;

b) suprafaţa;

c) bonitatea;

d) modul de folosinţă;

e) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.);

f) viciile materiale şi juridice;

g) alte date, la cererea părţilor.

(3) Actul de predare-primire a bunurilor agricole arendate, altele decît terenurile, va conţine date privind:

a) denumirea şi destinaţia bunurilor;

b) starea tehnică;

c) anul fabricării sau dării în exploatare, termenul general şi termenul care a rămas de exploatare a bunurilor;

d) efectuarea ultimei reparaţii curente şi capitale;

e) valoarea reală a bunurilor agricole evaluată conform legislaţiei;

f) condiţiile de folosire;

g) viciile materiale şi juridice;

h) alte date, la cererea părţilor.

(4) Din momentul semnării, actul de predare-primire devine parte integrantă a contractului de arendă. Neincluderea unei informaţii prevăzute la alin.(2) sau (3) nu afectează valabilitatea actului de predare-primire.

Instanța reține că, potrivit regulilor de probațiune în contenciosul administrativ, sarcina de a demonstra legalitatea actului contestat revine autorității publice.

Astfel analizând probele administrate, instanța constată că atât din materialele cauzei, cât și din materialele dosarului administrativ prezentat de autoritatea publică, nu se atestă prezența vreunui act de predare-primire a terenurilor agricole, care ar fi trebuit să fie întocmit ca urmare a rezilierii contractelor de arendă.

Lipsa acestui document esențial confirmă faptul că, deși există o manifestare de voință a Consiliului Local Drepcăuți de a înceta raporturile contractuale, transferul posesiei de facto însă nu s-a realizat.

În astfel de condiții reclamantul continuă să dețină și să prelucreze aceste terenuri, fapt ce face imposibilă scoaterea lor legală la licitație pentru a fi date în arendă altor persoane.

În absența actului de predare-primire, care să ateste că terenurile au reintrat în posesia liberă a administrației publice locale, decizia de scoatere la licitație apare ca fiind lipsită de obiect și prematură.

Atât timp cât terenul nu a fost preluat oficial de către Arendator – în speță Primăria Drepcăuți, acesta se află încă în sfera de responsabilitate și folosință a Arendașului.

Pentru ca un teren să fie scos la licitație în vederea arendării de către un terț, acesta trebuie să fie „*liber de sarcini și posesie*”.

În astfel de condiții, instanța a constatat că, expunerea la licitație a 5 terenuri aflate încă în exploatarea unui arendaș activ SRL „Emaxcom-Agro”, încalcă drepturile arendașilor și creează un litigiu iminent.

Drept urmare, anularea deciziei este necesară pentru a preveni o suprapunere de drepturi asupra aceluiași teren.

Mai mult decât atât, instanța reține că la adoptarea deciziei Consiliului local Drepcăuți (litigioasă) de scoatere a terenurilor la licitație, autoritatea publică locală a încălcat și principiul dreptului de a fi audiat.

Deși decizia viza direct interesele reclamantului SRL „Emaxcom-Agro” acesta nu a fost invitat la ședința consiliului din 14.03.2025, fiindu-i îngrădită posibilitatea de a prezenta argumente privind starea actuală a terenurilor.

De asemenea, instanța constată că autoritatea a dat dovadă de un formalism excesiv, fără a efectua o examinare efectivă a acestor terenuri. Ignorarea existenței unor culturi agricole aflate în plin proces de vegetație demonstrează că actul administrativ a fost emis cu omiterea cercetării depline a stării de fapt, ceea ce contravine principiului investigării oficiale (art. 85 din Codul administrativ).

În concluzie, scoaterea la licitație a unor terenuri ocupate de culturi agricole, fără a soluționa în prealabil raporturile de posesie cu actualul utilizator și fără a-l audia pe acesta, transformă decizia Consiliului Local Drepcăuți într-un act arbitrar, ilegal și netemeinic**.**

În astfel de circumstanțe, instanța constată că decizia Consiliului local Drepcăuți nr.2/9 din 14 martie 2025 de a scoate la licitație terenurile respective este prematură și contrară legii. Atâta timp cât nu există un act de primire-predare care să ateste că reclamantul a eliberat terenurile și că acestea au revenit în posesia deplină a autorității publice locale, APL nu poate iniția o nouă procedură de arendare (licitație). Decizia de reziliere reprezintă doar o intenție juridică, însă transferul posesiei este un fapt material care nu s-a produs, fapt ce atrage nelegalitatea actului de scoatere la licitație.

În conformitate cu art. art. 224 alin.(1) lit.a), 232 Cod administrativ, instanța de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Se admite acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Emaxcom-Agro” către Consiliul local Drepcăuți, raionul Briceni cu acțiune în contestare.

Se anulează Decizia Consiliului sătesc Drepcăuți nr.2/9 din 14 martie 2025 ”Cu privire la inițierea procedurii de licitație publică pentru obținerea dreptului de arendă asupra terenurilor, proprietatea APL Drepcăuți”.

Hotărârea cu drept de atac cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Edineț.

Președintele ședinței,
judecătorul **Natalia Bobu**