Dosar civil nr.2c-198/2025
PIGD nr.2-25154051-09-3-03112025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

25 februarie 2026
mun.Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central,
Instanța compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Eduard Balan
grefier Ana Cruc

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL„Neaga Invest” către Primăria orașului Sîngerei, intervenient accesoriu Consiliul orășenesc Sîngerei, privind anularea răspunsurilor și obligarea prelungirii contractelor de arendă,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamantul SRL„Neaga Invest” la data de 03 noiembrie 2025 a depus cerere de chemare în judecată, în ordinea contenciosului administrativ, către Primăria orașului Sîngerei privind anularea actelor administrative/răspunsurilor și prelungirea contractelor de arendă.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, actele nr.498/04, 499/04 din 10 octombrie 2025 și actul nr.520/04 din 23 octombrie 2025 sunt răspunsurile date de către Primăria or.Sîngerei la solicitarea nr.947/01 din 02 octombrie 2025 și solicitarea nr.948/01 înaintată de către SRL„Neaga Invest” către Primarul or.Sîngerei de a prelungi contractul de arendă nr.2 din 15 iulie 2021 și contractul de arendă nr.3 din 15 iulie 2021. Prin aceste acte Primăria or.Sîngerei solicită rezilierea contractului de arendă nr.2 din 15 iulie 2021 și contractul de arendă nr.3 din 15 iulie 2021 invocând neachitarea în termenii contractuali a plăților de arendă. În răspunsul nr.1016/01 și nr.1017/01 din 21 octombrie 2025 a explicat situația referitoare la eroarea comisă de programul online al băncii în efectuarea transferului conform contractelor. Ulterior după ce s-a aflat că banii nu au ajuns în conturile Primăriei, SRL„Neaga Invest” a efectuat transferurile și s-au anexat confirmările plăților în răspunsul dat.
3. Menționează că din partea administrației Primăriei or.Sîngerei anterior nu au fost întreprinse careva măsuri de prevenire, somații sau alte metode de înștiințare cu privire la scăparea comisă, nici măcar o intenție telefonică de a înștiința despre neachitarea în termen.
4. Indică că, conform contractelor nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2021, punctul 4.4., arendașul are dreptul prioritar la prelungirea contractului de arendă. Investițiile efectuate aproximativ 400.000 lei în prelucrarea terenurilor, ameliorarea acestora, tehnică agricolă, puieți și semințe

de culturi multianuale vor putea fi valorificate într-o perioadă îndelungată de timp (minim 10 ani) până la momentul de față compania nu a încasat nici un venit din terenurile arendate.

5. Susține că, Primăria or.Sîngerei prin dorința de a rezilia unilateral contractele nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2021 care expiră la 15 iulie 2026 și refuzul de a prelungi termenii contractelor de arendă cu 10 ani, cauzează daune economice majore SRL„Neaga Invest" prin perturbarea activității economice planificate și pierderea venitului planificat, aproximat la câteva milioane de lei.
6. Reține că, la emiterea actelor nr.498/02, nr.499/04 din 10 octombrie 2025 și actului nr.520 din 23 octombrie 2025 a fost depășită competența și anume solicitarea de reziliere a contractelor de arendă nr.2 și nr.3 prin faptul că proprietarul de facto al terenurilor este Administrația Publică Locală nivelul I (Consiliu Orășenesc) iar rezilierea contractelor care au fost încheiate în urma câștigării licitațiilor publice se face la fel ca și semnarea acestora prin decizia Consiliului Orășenesc.
7. Mai indică că, prin refuzul neîntemeiat de a prelungi contractele de arendă, administrația Primăriei or.Sîngerei cauzează daune financiare majore SRL„Neaga Invest", periclitarea activității economice și va duce la ratarea venitului planificat.

8. Menționează că, dacă SRL„Neaga Invest" nu depunea cererea de prelungire a contractului, eroarea privind lipsa plății nu avea să fie depistată de către administrația Primăriei or.Sîngerei. Achitarea plăților de arendă a fost efectuată în timp rapid după depistarea erorii iar invocarea punctului 5.4 din contractul de arendă nu mai devine necesară de aplicat.
9. Mai susține că, voința arendatorului este de a rezilia contractele de arendă fără purcederea pașilor legali (somații, metode de constricție) și fără încercarea de a soluționa situațiile de conflict pe cale amiabilă, evitarea repetată de recunoaștere că în respectarea contractului ambele părți au omis scăpări și refuzul categoric invocat de a prelungi perioada contractelor și imediata reziliere a acestora duce la gânduri că sunt interese personale ascunse ale unor reprezentanți ale Administrației Primăriei or.Sîngerei privitor la terenurile arendate și prelucrate de SRL„Neaga-Invest", contrar normelor legale de ameliorare a situațiilor de conflict ce apar în relațiile contractuale.
10. Subliniază că, procedura prealabilă a fost respectată, mai mult SRL„Neaga-Invest" din start după primirea actului nr.498/04 și actului nr.499/04 din 10 octombrie 2025, a expediat răspunsul nr.1017/01 și nr.1016/01 din 21 mai 2025, a efectuat și prezentat dovezile de plată conform contractului nr.2 și nr.3, fără necesitatea de a fi oficial somați, a inițiat de 2 ori ședințe și discuții cu reprezentanții Administrației Primăriei Sîngerei și cu Primarul or.Sîngerei.
11. Reclamantul SRL„Neaga-Invest" solicită anularea actelor administrative nr.498/04, nr.499/04 din 10 octombrie 2025, nr.520/04 din 23 octombrie 2025 și acceptarea solicitărilor nr.947/01 și nr.948/01 din 02 octombrie 2025 cu privire la prelungirea contractelor de arendă nr.2 și nr.3, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
12. Potrivit fișei de repartizare, la data de 03 noiembrie 2025 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul Central Eduard Puiu (f.d.1), care prin încheierea din 05 noiembrie 025, a declinat competența de examinare a prezentei cereri de chemare în judecată cu remiterea acesteia Președintelui Judecătoriei Bălți pentru redistribuire aleatorie altui complet de judecată specializat în examinarea cauzelor în procedură contencioasă civilă (f.d.23-26).

13. Prin încheierea Președintelui interimar al Judecătoriei Bălți din 06 noiembrie 2025 s-a dispus redistribuirea automat-aleatorie a cererii de chemare în judecată în cauză judecătorilor specializați în examinarea cauzelor în procedura civilă contencioasă generală (f.d.28).

14. La 06 noiembrie 2025 prezenta cauză a fost repartizată repetat în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul Central, Eduard Balan (f.d.29).

15. Prin încheierea din 07 noiembrie 2025 s-a suspendat examinarea cererii de chemare în judecată depusă de SRL„Neaga Invest" către Primăria or.Sîngerei privind contestarea actelor administrative și prelungirea contractelor de arendă și s-a transmis dosarul pentru soluționarea conflictului de competență jurisdicțională (competență materială) Colegiului de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord (f.d.30-31).

16. Prin încheierea Curții de Apel Nord din 02 decembrie 2025, s-a constatat competența instanței de drept comun specializată în materie civilă din cadrul Judecătoriei Bălți (sediul Central), la judecarea cererii de chemare în judecată formulată de SRL„Neaga Invest" către Primăria or.Sîngerei privind contestarea refuzului de prelungire a contractelor de arendă și a solicitării de reziliere a acestora și prelungirea contractelor de arendă (f.d.34-35).

17. Prin încheierea din 09 decembrie 2025 nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată (f.d.37) iar ulterior după lichidarea neajunsurilor, prin încheierea din 19 decembrie 2025 cererea de chemare în judecată a fost acceptată în procedura contencioasă cu fixarea ședinței de pregătire pentru dezbateri judiciare (f.d.42).

18. Reprezentantul pârâtului, Primăria or.Sîngerei, a depus la data de 22 ianuarie 2026 ***referință*** asupra acțiunii formulate de SRL„Neaga Invest", prin care și-a exprimat dezacordul față de acțiune și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d.52–54).

19. În motivarea referinței a indicat că, la data de 11 iunie 2021, prin intermediul Monitorului Oficial RM, Primăria or.Sîngerei a publicat anunț de dare în arendă a lotului de teren privat al APL, destinația agricolă (pășune), număr cadastral ***** cu suprafața de 4.0 ha și a lotului de teren privat al APL, destinația agricolă (pășune), număr cadastral*****cu suprafața de 8.0 ha. La data de 23 iunie 2021 SRL„Neaga Invest", prin intermediul administratorului Felicia Neaga a depus cereri de participare la licitația cu strigare pentru loturile din domeniul privat cu destinația agricolă (pășune) numerele cadastrale ***** și *****. La data de 28 iunie 2021, în baza proceselor-verbale cu privire la rezultatele licitației nr.3 și nr.4 a Comisiei de licitație din cadrul Consiliului orășenesc Sîngerei, bunurile adjudecate au fost câștigate de către SRL„Neaga Ivest". La data de 15 iulie 2021 au fost semnate contractele de arendă nr.2 și nr.3 între SRL„Neaga Invest" și Primăria or.Sîngerei. La data 02 octombrie 2025, SRL„Neaga Invest" se adresează cu două cereri de prelungire a contractelor arendă nr.2 și nr.3. La data 10 octombrie 2025, prin scrisorile de ieșire nr.498/04 și nr.499/04 a Primăriei or.Sîngerei i-a fost expediat răspuns prin care a fost menționat că nu poate da curs prelungirii contractului menționat, întrucât pe parcursul ultimilor doi ani consecutivi nu a fost achitată plata pentru arendă, fapt ce constituie încălcarea obligațiilor contractuale prevăzute la punctul 2.4 din contract. La data 21 octombrie 2025 SRL„Neaga Invest" repetat se adresează către Primărie prin care pretinde că a fost comisă o eroare a programului de plăți online a MICB, astfel fiind convins că plata a fost efectuată. La 22 octombrie 2025 Primăria or.Sîngerei expediază răspuns prin care comunică că achitarea datoriilor restante nu exonerează voința arendatorului de a solicita rezilierea contractului, urmare a omisiunii nefondate a arendașului de a achita plata conform prevederilor contractuale și refuză prelungirea contractului și solicită rezilierea acestuia, cu eliberarea terenului arendat în termen de 15 zile calendaristice de la primirea notificărilor

recepționate la data de 14 octombrie 2025. Prelungirea contractului de arendă nu reprezintă un drept subiectiv al arendașului, constituie o facultate discreționară a arendatorului, exercitată în limitele legii și ale interesului public. Legislația în vigoare nu instituie obligația APL de a prelungi contracte de arendă, cu atât mai mult în situația încălcării obligațiilor contractuale esențiale. Prin urmare, cererea reclamantului de prelungire obligatorie este lipsită de temei legal. Până în prezent nu a fost emisă o decizie în acest sens, care ar modifica modul de folosință a terenului ceea ce denotă folosirea neconformă a terenurilor cu destinația agricolă (pășune), număr cadastral ***** cu suprafața de 4.0 ha și a lotului de teren privat al APL, destinația agricolă (pășune), număr cadastral*****cu suprafața de 8.0 ha. Conform punctului 2.4 din contractele nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2021, plata de arendă se achită în bugetul local anual în avans în mărime de 100% până la data de 31 ianuarie a anului în curs în lei moldovenești (MDL). Iar conform punctului 5.4 din contract, arendatorul este în drept să rezilieze unilateral prezentul contract, în cazul în care arendașul nu a achitat chiria/prețul arendei în cuantum de 100% pe parcursul a 30 de zile calendaristice din data expirării termenului limită de plată. În speță, SRL„Neaga Invest” nu a achitat plata de arendă timp de doi ani consecutivi, nu a verificat situația obligațiilor sale fiscale și contractuale și încearcă să transfere riscul neexecutării asupra arendatorului, invocând o pretinsă eroare a sistemului bancar. O asemenea conduită contravine principiului bunei-credințe și nu poate genera drepturi în favoarea reclamantului, inclusiv dreptul la prelungirea contractului. Obligația de achitare a arendei este una de rezultat, nu de diligență. Conform practicii judiciare constante, riscurile tehnice sau bancare aferente efectuării plăților revin exclusiv debitorului obligației, în speță arendașului. Eventualele deficiențe ale sistemului de plăți online nu exonerează arendașul de răspundere contractuală și nu pot fi imputate autorității publice locale. Achitarea tardivă a datoriilor nu remediază încălcarea gravă și repetată a contractului, nu anulează efectele juridice ale neexecutării anterioare și nu lipsește arendatorul de dreptul de a solicita rezilierea. În special în cazul raporturilor de arendă asupra bunurilor APL, disciplina contractuală este esențială iar tolerarea neplății ar crea un precedent contrar interesului public. SRL„Neaga Invest” susține că ar fi efectuat investiții în valoare de 400.000 lei în ameliorarea terenurilor, tehnică agricolă, puieți și semințe, precum și că nu a încasat venituri și că Primăria iar cauza daune economice majore. Conform principiului general al dreptului civil, orice persoană suportă riscurile propriei activități economice, inclusiv riscurile investițiilor. În speță, SRL„Neaga Invest” și-a asumat riscul activității agricole pe terenurile arendate, inclusiv riscul nerealizării veniturilor. Acest risc nu poate fi transferat Primăriei, deoarece aceasta nu este parte în contracte și nu a garantat profitul sau rezultatul economic. În concluzie, invocarea de către reclamant a investițiilor în terenuri și a pierderilor economice nu reprezintă un temei legal pentru a obliga Primăria să prelungească contractele, a anula actele administrative și a exonera arendașul de obligațiile contractuale (f.d.52-54).

20. La data de 22 ianuarie 2026, Consiliul orășenesc Sîngerei a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu (f.d.59).

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

21. Reprezentantul reclamantului, SRL„Neaga-Invest”, Neaga Viorel, în ședința de judecată, a susținut integral acțiunea înaintată și a solicitat admiterea acesteia, cu anularea răspunsurilor nr. 98/04, nr.499/04 și nr.520/04, obligarea Primăriei or.Sîngerei să prelungească contractele de arendă nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2025, precum și compensarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului. Suplimentar, răspunzând la întrebarea instanței, reprezentantul

reclamantului a precizat că nu s-a adresat direct Consiliului orășenesc Sîngerei în vederea prelungirii contractelor de arendă, întrucât cererile se depun la Primar, acesta având obligația de a le înainta spre examinare Consiliului.

22. Reprezentantul pârâtului, Primăria or.Sîngerei, și al intervenientului accesoriu Consiliul orășenesc Sîngerei, Popescu Anatolie, nu s-a prezentat în ședința de judecată. La data de 24 februarie 2026, acesta a depus o cerere de amânare a ședinței de judecată, motivând antrenarea sa în desfășurarea licitației „cu strigare", programată pentru data de 25 februarie 2026 (f.d.76).

23. Instanța apreciază ca neîntemeiată cererea de amânare a ședinței de judecată depusă de reprezentantul pârâtului și al intervenientului accesoriu, întrucât cererea de amânare a examinării cauzei civile poate fi admisă doar în cazul invocării unor motive de fapt și de drept pertinente, concludente și incidente, care să justifice amânarea ședinței de judecată, precum și cu anexarea actelor confirmative corespunzătoare. Simpla invocare de către reprezentant a unui motiv de amânare, în lipsa prezentării unor acte confirmative relevante, nu poate constitui temei pentru amânarea examinării cauzei civile. Mai mult, extrasul din Monitorul Oficial anexat de reprezentant în vederea dovedirii imposibilității de participare la ședința de judecată nu este lizibil, nefiind clar pentru ce dată și oră este stabilită licitația la care acesta face referire în cererea de amânare (f.d.77).

24. În conformitate cu art.206 alin.(3) Codul de procedură civilă, *dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia*. Alin.(5) *Neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amîna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.*

25. Având în vedere normele enunțate mai sus, raportate la situația de fapt, precum și faptul că reprezentantul pârâtului și al intervenientului accesoriu a fost legal înștiințat despre data și ora ședinței de judecată, însă a depus o cerere de amânare fără a anexa acte confirmative privind imposibilitatea prezentării sale în ședința de judecată, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâtului și al intervenientului accesoriu, în baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea instanței:

26. Ascultând explicațiile participantului prezent la proces, examinând probatoriul cauzei administrat pentru dovedirea celor invocate și raportându-l, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră că acțiunea urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

27. Potrivit art.239 Codul de procedura civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

28. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

29. Articolul 5 alin. (1) Codul de procedură civilă declară că, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

30. Conform 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 sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.* Alin.(2) lit.a), *Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.*

31. Conform art.10 alin.(1) Codul civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

32. Conform art.15 alin.(1) Codul civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

33. Conform art.1288 alin.(1) Codul civil, *prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.* Alin.(2) *În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante.* Alin.(3) *Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.*

34. Conform art.1291 alin.(1) Codul civil, *termenul arendei se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an şi mai mare de 30 de ani.* Alin.(2) *La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantaţii multianuale, termenul arendei va fi de cel puţin 25 de ani, dacă în contract nu este prevăzut un alt termen.*

35. Conform art.1292 alin.(1) Codul civil*, contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor*. Alin.(2) *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*. *Alin.*(3) *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.*

36. În conformitate cu art.2 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007, în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică: *proprietate publică* – totalitate a bunurilor domeniului public şi a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia; *bunuri ale domeniului public al statului/unităţilor administrativ-teritoriale* – bunuri care, prin natura lor sau prin declaraţia legii, sunt de uz sau de interes public şi care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

37. În conformitate cu art.9 alin.(1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007, *împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.* Alin.(2) *În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii*

administraţiei publice locale sînt: h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale; i) ţinerea evidenţei patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale, a contractelor de locaţiune/arendă/superficie, comodat, concesiune şi de administrare fiduciară;.

38. În conformitate cu art.10 alin.(1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007, *bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.* Alin.(3) *Bunurile domeniului public pot fi gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, de instituţiile publice, de întreprinderile de stat /municipale şi, în cazurile prevăzute expres de lege, de societăţile comerciale cu capital integral sau parţial al unităţii administrativ-teritoriale.*

39. În conformitate cu art.5 alin.(1) din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr.29 din 05.04.2018, *bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietăţii publice a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale şi sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, circuitul civil al acestora fiind limitat în condiţiile legii*. Alin**.**(4) lit.b), *Bunurile domeniului public pot fi transmise în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau locaţiune/arendă în condiţiile Legii nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice sau ale altor legi speciale.*

40. Din probatoriul administrat, instanța a stabilit că, potrivit extrasului din Monitorul Oficial nr.142–145 (7852–7855) din 11 iunie 2021, Primăria or.Sîngerei a anunțat pentru data de 28 iunie 2021, ora 10:00, în incinta primăriei, desfășurarea licitației publice „cu strigare” pentru dreptul de arendă asupra următoarelor loturi de teren din domeniul privat al APL: – lotul de teren cu destinație agricolă (pășune), amplasat în extravilan, cu numărul cadastral *****, având suprafața de 4,0 ha și bonitatea de 52 grade/ha, pe un termen de 5 ani, la prețul inițial de 2.600 lei/an; – lotul de teren cu destinație agricolă (pășune), amplasat în extravilan, cu numărul cadastral *****, având suprafața de 8,0 ha și bonitatea de 52 grade/ha, pe un termen de 5 ani, la prețul inițial de 5.200 lei/an (f.d.67).

41. Potrivit proceselor-verbale nr.3 și nr.4 privind desfășurarea licitației cu strigare din 28 iunie 2021, precum și proceselor-verbale nr.3 și nr.4 cu privire la rezultatele licitării din aceeași dată, câștigător al licitației pentru arendarea loturilor de teren menționate a fost declarat SRL„Neaga Invest”, iar arendatorul s-a obligat să perfecteze contractele de arendă a terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare, condițiile licitației și procesele-verbale întocmite (f.d.47-50).

42. La data de 15 iulie 2021, între Primăria or.Sîngerei, reprezentată de primarul Covaliov Arcadie, care acționează în baza Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și a deciziei Consiliului orășenesc Sîngerei nr.3/7 din 14 august 2020, în calitate de arendator, și SRL „Neaga-Invest”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.2 (f.d.16-18).

43. Potrivit punctului 1.2 al contractului, arendatorul transmite în arendă, iar arendașul primește, contra plată, în posesie și folosință temporară, terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Sîngerei, cu suprafața de 4,0 ha, situat în extravilanul or.Sîngerei, cu numărul cadastral *****, care urmează a fi utilizat în scopuri agricole. Conform punctului 4.1 al contractului, acesta a fost încheiat pe un termen de 5 ani.

44. La aceeași dată între între Primăria or.Sîngerei, reprezentată de primarul Covaliov Arcadie, care acționează în baza Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și a deciziei Consiliului orășenesc Sîngerei nr.3/7 din 14 august 2020, în

calitate de arendator, și SRL„Neaga-Invest”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.3 (f.d.19-21).

45. Potrivit punctului 1.2 al contractului, arendatorul transmite în arendă, iar arendașul primește, contra plată, în posesie și folosință temporară, terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Sîngerei, cu suprafața de 8,0 ha, situat în extravilanul or.Sîngerei, cu numărul cadastral *****, care urmează a fi utilizat în scopuri agricole. Conform punctului 4.1 al contractului, acesta a fost încheiat pe un termen de 5 ani.

46. Terenurile menționate au fost predate arendașului în baza actelor de predare-primire (f.d.18 verso, 21 verso).

47. Prin solicitările nr.947/01 din 02 octombrie 2025 și nr.948/01 din 02 octombrie 2025, adresate Primarului or.Sîngerei, SRL„Neaga-Invest” a solicitat prelungirea contractelor de arendă aferente terenurilor cu numerele cadastrale*****și *****, amplasate în extravilanul or.Sîngerei, cu suprafețele de 8,0 ha și, respectiv, 4,0 ha, ambele având bonitatea de 52 grade/ha, pe un termen suplimentar de 10 ani (f.d.9,10).

48. Prin răspunsurile nr.498/04 și nr.499/04 din 10 octombrie 2025, Primăria or.Sîngerei a informat SRL„Neaga-Invest” că nu poate da curs solicitării de prelungire a contractelor de arendă nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2025, motivat de faptul că, pe parcursul ultimilor doi ani consecutivi, nu a fost achitată plata pentru arendă, circumstanță ce constituie încălcarea obligațiilor contractuale prevăzute la pct.2.4 din contracte. Potrivit acestui punct, plata pentru arendă se efectuează anual, în avans, în proporție de 100%, până la data de 31 ianuarie a anului de referință, în moneda națională (MDL). Totodată, în temeiul pct.5.4 din contracte, arendatorul este în drept să rezilieze unilateral contractul în cazul neachitării chiriei/plății de arendă în termen de 30 de zile calendaristice de la expirarea termenului limită de plată. În aceste condiții, Primăria or.Sîngerei a refuzat prelungirea contractelor și a solicitat rezilierea acestora, cu eliberarea terenurilor arendate în termen de 15 zile calendaristice de la primirea notificărilor. De asemenea, SRL„Neaga-Invest” a fost informat despre necesitatea achitării datoriei restante în cuantum de 12.025 lei și, respectiv, 6.012,50 lei, până la data predării terenurilor, precum și despre obligația semnării proceselor-verbale de predare-primire în conformitate cu prevederile legale. Sumele indicate reprezintă datoria scadentă la data de 15 iulie 2025. În caz de neexecutare a obligațiilor de plată în termenul stabilit, Primăria or.Sîngerei a menționat că se va adresa instanței de judecată pentru soluționarea litigiului apărut (f.d.7,8).

49. Prin cererile nr.1016/01 și nr.1017/01 din 21 octombrie 2025, adresate Primarului or.Sîngerei, SRL„Neaga-Invest” a adus la cunoștință că, în urma notificării nr.499/01, a verificat evidența plăților către Primăria or.Sîngerei și a constatat o eroare a sistemului de plăți online al MICB. Astfel, considerând că plata ar fi fost efectuată, iar din partea Primăriei or.Sîngerei nu a fost recepționată nicio notificare privind lipsa transferului conform contractului, reclamantul a solicitat prelungirea contractelor de arendă nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2025, care sunt în vigoare și urmează să expire la 15 iulie 2026. În susținerea celor invocate, au fost anexate extrase care confirmă achitarea plății de arendă, apreciindu-se astfel că aplicarea pct.5.4 din contractele de arendă nr.2 și nr.3 nu mai este necesară. Totodată, reclamantul a solicitat ca, în situații similare sau în caz de neclarități, autoritatea publică să verifice ori să notifice în scris sau telefonic administrația SRL„Neaga-Invest” cu privire la aspectele contractuale, în vederea evitării unor eventuale neconcordanțe și asigurării unei bune colaborări pe viitor (f.d.14,15).

50. Prin răspunsul nr.520/04 din 23 octombrie 2025, emis la cererea SRL„Neaga-Invest” privind prelungirea contractului de arendă nr.3 din 15 iulie 2025, având ca obiect terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 8,0 ha, precum și a contractului de arendă nr.2 din 15 iulie 2025, având ca obiect terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 4,0 ha, Primăria or.Sîngerei a reiterat că nu poate da curs solicitării de prelungire a contractelor menționate. Motivul invocat a fost că, pe parcursul ultimilor doi ani consecutivi, nu a fost achitată plata pentru arendă, fapt ce constituie încălcarea obligațiilor contractuale prevăzute la pct.2.4 din contracte. Potrivit acestui punct, plata pentru arendă se efectuează anual, în avans, în proporție de 100%, până la data de 31 ianuarie a anului în curs, în moneda națională (MDL). De asemenea, în temeiul pct.5.4 din contracte, arendatorul este în drept să rezilieze unilateral contractul în cazul neachitării chiriei/plății de arendă în termen de 30 de zile calendaristice de la expirarea termenului-limită de plată. Primăria a mai menționat că achitarea ulterioară a datoriilor restante nu înlătură dreptul arendatorului de a solicita rezilierea contractelor, ca urmare a neexecutării obligațiilor de plată în termenul contractual. În consecință, Primăria or.Sîngerei a refuzat prelungirea contractelor și a solicitat rezilierea acestora, cu eliberarea terenurilor arendate în termen de 15 zile calendaristice de la primirea notificărilor, recepționate la data de 14 octombrie 2025. Totodată, SRL„Neaga-Invest” a fost informat să se prezinte la Primăria or.Sîngerei până la data de 29 octombrie 2025 pentru predarea terenurilor și semnarea actelor de predare-primire, în caz contrar urmând a fi inițiată acțiune în instanța de judecată pentru predarea forțată a terenurilor și recuperarea prejudiciului aferent perioadei de folosință neautorizată (f.d.6).

51. Nefiind de acord u răspunsurile primite, SRL„Neaga Invest” la data de 03 noiembrie 2025 a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată către Primăria or.Sîngerei solicitând anularea răspunsurilor nr.498/04 din 10 octombrie 2025, nr.499/04 din 10 octombrie 2025 și nr.520/04 din 23 octombrie 2025, obligarea Primăriei or.Sîngerei să prelungească contractele de arendă nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2025, precum și compensarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului.

52. În conformitate cu art.1 din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, în sensul prezentei legi, se definesc următoarele noţiuni: *primar* – autoritate reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local, aleasă prin vot universal, egal, direct, secret şi liber exprimat; *primărie* – structură funcţională care asistă primarul în exercitarea atribuţiilor sale legale; *consiliu local* – autoritate reprezentativă şi deliberativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, aleasă în vederea soluţionării problemelor de interes local;

53. Conform art.14 alin.(1) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, *consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.* Aderent alin.(2) al aceluiași articol relevă că*, 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 realizează următoarele competențe: a) decide punerea în aplicare şi modificarea, în limitele competenței sale, a impozitelor şi taxelor locale, a modului şi a termenelor de plată a acestora, precum şi acordarea de facilităţi pe parcursul anului bugetar; b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile*

legii; d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; e) decide atribuirea şi schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

54. În temeiul art.16 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală, *consiliul local se întruneşte în şedinţă ordinară o dată la 3 luni, la convocarea primarului, cu excepţia primei şedinţe*. Alin.(2) *Consiliul local se poate întruni în şedinţă extraordinară, cu ordinea de zi propusă, ori de cîte ori este necesar, la cererea primarului sau a cel puţin o treime din numărul consilierilor aleşi*. Alin.(5) *Convocarea consiliului local se face prin dispoziţie a primarului sau, în cazul în care acesta se află în imposibilitatea de a convoca consiliul, a viceprimarului. Dacă primarul sau viceprimarul refuză convocarea consiliului local, cu ordinea de zi propusă, acesta este convocat de un grup de cel puţin o treime din consilierii aleşi. În înştiinţarea convocării în şedinţă, care se expediază consilierilor, se indică ordinea de zi, data, ora şi locul desfăşurării şedinţei.*

55. Art.18 alin.(1) din Legea nr.436 din 28.12.2006 prevede că*, şedința consiliului se desfăşoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condițiile art.16, au cerut convocarea lui.* Iar, art.19 alin.(4) *reglementează că, deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituții publice din țară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleşi*

56. În conformitate cu art.26 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, *primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unității administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot*.

57. Potrivit art.29 alin.(1) lit.a) - a[1]), g) din Legea privind administrația publică locală, *pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a1) încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respectiv; g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), în limitele competenței sale.*

58. În conformitate cu art.32 din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, *în exercitarea atribuţiilor sale, primarul emite dispoziţii cu caracter normativ şi individual*. Alin.(1[1]) *Proiectele de dispoziţii ale primarului în problemele de interes local care pot avea impact economic, de mediu, social (asupra modului de viaţă şi drepturilor omului, asupra culturii, sănătăţii şi protecţiei sociale, asupra colectivităţilor locale, serviciilor publice) se consultă public prin afişarea în locuri publice şi plasarea pe pagina web oficială a autorităţii publice locale, în conformitate cu legea, cu respectarea procedurilor stabilite de către fiecare autoritate reprezentativă şi deliberativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, după caz*. Alin.(2) *Dispoziţiile cu caracter normativ se remit, în termen de 5 zile după semnare, oficiului teritorial al Cancelariei de Stat*. Alin.(2[1]) *Dispoziţiile primarului se includ în Registrul de stat al actelor*

locale în termen de 5 zile de la data semnării lor de către acesta. Suplimentar, dispoziţiile cu caracter normativ se afişează în locuri publice. Alin.(2^2) *Dispoziţiile cu caracter normativ intră în vigoare la data includerii lor în Registrul de stat al actelor locale sau la data indicată în textul dispoziţiei, care nu poate preceda data includerii acesteia în Registrul de stat al actelor locale*. Alin.(3) *Dispoziţiile cu caracter individual intră în vigoare la data comunicării persoanelor vizate sau la data indicată în textul dispoziţiei, care nu poate preceda data includerii acesteia în Registrul de stat al actelor locale*.

59. În conformitate cu art.40 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006*, primăria se organizează şi funcţionează în baza unui regulament aprobat de consiliul local.* Alin.(2) *Primăria, ca structură funcţională, are următoarele atribuţii: a) întocmeşte proiecte de decizii ale consiliului local şi proiecte de dispoziţii ale primarului; b) aduce la cunoştinţă publică deciziile consiliului şi dispoziţiile normative ale primarului; c) colectează şi prezintă primarului informaţii pentru raportul anual privind starea economică şi socială a satului (comunei), oraşului (municipiului); d) prezintă primarului, în comun cu serviciile publice, informaţii despre funcţionarea acestora, precum şi a întreprinderilor municipale create de consiliul local; e) supraveghează executarea măsurilor dispuse de primar atît în cadrul primăriei, cît şi în teritoriul administrat; f) contribuie la elaborarea proiectului de buget local pentru următorul an bugetar şi a proiectelor de modificare a bugetului, care urmează să fie prezentate de primar spre examinare consiliului local; g) asigură executarea bugetului local, în conformitate cu deciziile consiliului local, şi respectarea prevederilor legale; h) întocmeşte rapoarte periodice şi anuale privind executarea bugetului local; i) asistă secretarul consiliului local în îndeplinirea atribuţiilor lui conform legii*.

60. Reținând prevederile legale sus citate, instanța atestă că, Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, este titularul competenței de a emite dispoziții și de a adopta acte administrative individuale și normative care produc efecte juridice față de terți, inclusiv refuzuri sau aprobări cu privire la cererile adresate administrației publice locale.

61. În ceea ce privește Primăria, instanța reține că aceasta nu constituie o autoritate publică deliberativă sau decizională distinctă, ci o structură funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale legale. Potrivit prevederilor legale incidente, Primăria are rolul de a elabora proiecte de decizii și dispoziții, de a asigura suportul tehnic și organizatoric în activitatea administrației publice locale, precum și de a executa actele emise de primar și deciziile Consiliului. Prin urmare, Primăria nu este titular al competenței de a adopta de sine stătător acte administrative în raporturile juridice litigioase și nu poate fi obligată la emiterea sau semnarea unor acte juridice, în lipsa unei dispoziții sau decizii adoptate de autoritățile competente.

62. Tot în aceasta ordine de idei, instanța indică că, potrivit prevederilor legale sus citate, Consiliul, este autoritatea deliberativă a administrației publice locale, învestită prin lege cu competența de a decide asupra administrării bunurilor proprietate publică și privată a unității administrativ-teritoriale.

63. În acest sens, se constată că, Consiliul orășenesc Sîngerei este organul abilitat să aprobe darea în arendă, locațiune sau superficie a terenurilor, precum și modificarea, completarea sau încetarea raporturilor juridice aferente, prin adoptarea unor decizii cu caracter normativ sau individual. Totodată, doar în baza unei asemenea decizii, primarul poate fi împuternicit să semneze contractele sau acordurile adiționale corespunzătoare.

64. Prin urmare, din interpretarea dispozițiilor Legii privind administrația publică locală privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, precum și celor sus citate, rezultă în mod clar delimitarea competențelor între autoritatea deliberativă – Consiliul – și autoritatea executivă – Primarul/Primăria. Or, darea în arendă, modificarea, prelungirea sau orice intervenție asupra raporturilor juridice privind terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale ține exclusiv de competența Consiliul orășenesc Sîngerei, în calitate de organ deliberativ. Primarul/Primăria nu are competența de a modifica de sine stătător contracte de arendă sau de a substitui părțile contractante, atribuțiile sale limitându-se la executarea deciziilor Consiliului.

65. Raportat la situația de fapt reținută în cauză, instanța constată că reclamantul a solicitat obligarea Primăriei de a prelungi contractele de arendă nr.2 și nr.3 din 15 iulie 2025, fără a exista însă o decizie prealabilă a Consiliului orășenesc Sîngerei în acest sens. Or, după cum s-a reținut anterior, modificarea/prelungirea raporturilor juridice ce au ca obiect terenuri proprietate publică, nu poate avea loc decât în temeiul unei voințe exprese a autorității deliberative, materializată printr-o decizie adoptată în condițiile legii.

66. În consecință, în lipsa unei decizii prealabile a Consiliului orășenesc Sîngerei privind prelungirea contractelor de arendă, nu poate fi reținută existența unei obligații legale în sarcina primăriei de a da curs solicitărilor reclamantului.

67. Prin urmare, contractele de arendă în litigiu au fost încheiate în temeiul unor decizii ale autorității deliberative locale, iar orice modificare a elementelor esențiale ale acestor raporturi, inclusiv prelungirea contractelor de arendă, necesită o nouă manifestare de voință din partea aceleiași autorități.

68. În final, instanța reține că reclamantul a interpretat eronat obligațiile autorităților publice locale, solicitând în mod direct obligarea primăriei la prelungirea contractelor de arendă, fără a ține cont de competențele legale ale acesteia. O asemenea solicitare eludează rolul Consiliului local, care este singura autoritate competentă să decidă asupra modificării (prelungirea) contractelor de arendă.

69. În concluzie, în urma analizei coroborate a circumstanțelor de fapt și a normelor de drept aplicabile, instanța reține că pretențiile reclamantului nu sunt întemeiate, întrucât acestea contravin cadrului legal ce reglementează competențele autorităților administrației publice locale și procedura de administrare a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.

70. Instanța reiterează că modificarea (prelungirea) contractelor de arendă încheiate în temeiul unor decizii ale Consiliului orășenesc Sîngerei nu poate avea loc decât printr-o nouă decizie a aceleiași autorități deliberative, iar în lipsa unei asemenea decizii, Primăria nu poate fi obligată să prelungească contractele de arendă, neavând competența legală în acest sens.

71. În aceste circumstanțe, instanța constată cu certitudine că cererea este înaintată împotriva unui pârât necorespunzător.

72. Într-o altă ordine de idei, arenda terenului, proprietate publică a unității administrativ teritoriale, se efectuează doar în baza rezultatelor licitației. Obligarea autorității publice să emită actul administrativ favorabil privind dispunerea prelungirii valabilității contractului de arendă, fără acordarea posibilității acesteia de a face uz de dreptul discreționar, și anume, de a expune lotul la licitație, în condițiile stabilite de lege, reprezintă o încercare de a substitui atribuțiile autorităților publice, întrucât expunerea la licitație a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuții, prin lege.

73. În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

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

75. Având în susținere dispozițiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicității și pertinenței acestora precum și faptul că acțiunea a fost înaintată împotriva unui pârât necorespunzător, fără respectarea procedurii legale și fără existența unui temei juridic care să justifice obligarea acestuia la acțiunile solicitate, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Neaga Invest” către Primăria orașului Sîngerei, intervenient accesoriu Consiliul orășenesc Sîngerei, privind anularea răspunsurilor și obligarea prelungirii contractelor de arendă urmează a fi respinsă.

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

77. Ținând cont de soluția adoptată asupra fondului cauzei, cerința subsecventă a reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată suportate pe marginea respectivei cauze civile, urmează la fel a fi respinsă.

78. În conformitate cu art.236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL„Neaga Invest” către Primăria orașului Sîngerei, intervenient accesoriu Consiliul orășenesc Sîngerei, privind anularea răspunsurilor și obligarea prelungirii contractelor de arendă.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Eduard Balan**