Dos.nr.3-14/2023
2-23140919-18-3-03102023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

19 noiembrie 2025 or. Ștefan Vodă
Judecătoria Căușeni (sediul Ștefan Vodă)
În componență:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ciocîrtă-Rusu Olesea
Grefier Bulai David
Cu participarea reclamantului, Moldovan Vasile
În lipsa pîrîtului Consiliului comunal Baccealia, procedura de citare legală fiind respectată,

examinînd în şedinţă de judecată publică în procedura contenciosului administrativ cererea de chemare în judecată depusă de Moldovan Vasile împotriva Consiliului comunal Baccealia cu privire la anularea Deciziei nr.8/6 din 12 septembrie 2023, obligarea Consiliului comunal Baccealia de a emite act administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă :

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 03 octombrie 2023, reclamantul, Moldovan Vasile, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunal Baccealia cu privire la anularea Deciziei nr.8/6 din 12 septembrie 2023, obligarea Consiliului comunal Baccealia de a emite act administrativ individual favorabil.
2. În motivarea acțiunii a menționat faptul că, la data de 15 august 2023, a depus la Consiliul comunal Baccealia o cerere, prin care a solicitat recalcularea plații de arendă pentru iazuri amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** din rl. Căușeni, com. Baccealia, extravilan, din motivul că nu și-a exprimat acordul scris pentru modificarea plații de arenda stabilit anterior.

Prin decizia nr. 8/6 din 12 septembrie 2023 ”Cu privire la examinarea cererii depuse de Moldovan Vasile” a Consiliului comunal Baccealia, i-a respins cererea înregistrată cu nr.43 din 15 august 2023, prin care solicita recalcularea plații de arendă pentru iazurile amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****”.

Menționează că, Consiliul comunal Baccealia, unilateral fără acordul său, a modificat plata de arenda a iazurilor amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** din r-nul Caușeni com. Baccealia, extravilan.

De asemenea invocă că, decizia nr. 8/6 din 12 septembrie 2023 ”Cu privire la examinarea cererii depuse de Moldovan Vasile” a Consiliului comunal Baccealia nu este motivată, nu cuprinde o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc, fapt ce contravine prevederilor art.118 alin.(1), (2) lit.c), (3) din Codul

administrativ al Republicii Moldova.

3. Solicită reclamantul - anularea deciziei Consiliului comunal Baccealia nr. 8/6 din 12 septembrie 2023 ”Cu privire la examinarea cererii depuse de Moldovan Vasile”; obligarea Consiliului comunal Baccealia de a emite actul administrativ individual privind recalcularea plății de arendă pentru iazuri amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** din rl. Căușeni com. Baccealia, extravilan, din motivul ca nu și-a exprimat acordul scris pentru modificarea plății de arendă stabilit anterior;
4. La data de 03.01.2024, reprezentantul pârâtului, Consiliul comunal Baccealia, a prezentat instanței de judecată răspunsul la notificarea adresată pârâtului, prin care a comunicat că, în cadrul ședinței Consiliului comunal Baccealia din 12.09.2023, a fost examinată cererea depusă de Moldovan Vasile, prin care acesta a solicitat recalcularea plății de arendă pentru iazurile cu numerele cadastrale ***** și *****

În urma examinării cererii, aceasta a fost respinsă. Drept temei juridic pentru respingere a fost invocată Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care, la momentul recalculării plății de arendă, era modificată prin Legea nr. 220 din 16.12.2021, intrată în vigoare la data de 31.12.2021.

Totodată, prin Decizia Consiliului comunal Baccealia nr. 3/5 din 30.06.2022, s-a permis ajustarea prețurilor în contractele de arendă conform tarifelor prevăzute în Anexa la Legea nr. 1308 din 25.07.1997, cu modificările în vigoare la data de 31.12.2021. Inițial, recalcularea plății de arendă a fost efectuată începând cu data de 01.07.2022.

Ulterior, în luna decembrie 2022, în urma unei revizii efectuate, s-a stabilit obligația recalculării plății de arendă începând cu data de 01.01.2022, având în vedere faptul că modificările legislative au intrat în vigoare la 31.12.2021.

În acest context, toți arendașii au fost convocați la primărie, unde revizorul le-a adus la cunoștință modificările operate. Majoritatea arendașilor au luat act de acestea, semnând actele corespunzătoare și achitând diferența de plată rezultată.

Moldovan Vasile, însă, a refuzat să accepte recalcularea și, până în prezent, nu a achitat suma datorată, acumulând astfel o datorie față de bugetul public.

5. În ședința de judecată reclamantul, Moldovan Vasile, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia din motivele invocate. Totodată a menționat că în octombrie 2023 contracetele de arendă au expirat, iazurile au fost restituite, respectiv, dînsul a achitat plata pentru arendă conform contractului încheiat inițial, de aceea a și solicitat să fie recalculată plata pentru arendă pînă la finisarea contractului, or pîrîtul nu avea dreptul fără acordul său să modifice prețul la arenda iazurilor.

Totodată a menționat că nu a semnat acordul de modificare a contractului de arendă din motiv că nu a fost de acord cu plata solicitată.

6. Reprezentantul pîrîtului, Consiliul comunal Baccealia, în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, motivele neprezentării instanței nu a comunicat, nu au solicitat amânarea examinării cauzei.

Aprecierea instanței de judecată:

7. Studiind materialele cauzei, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată în contencios administrativ ca fiind neîntemeiată și pasibilă respingerii din următoarele considerente.
8. Conform art.3 Cod administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept
9. Potrivit art.5 Cod Administrativ, Activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.
10. Conform art.6 Cod Administrativ (1) Procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. (2) Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părți ale procedurii administrative.
11. În conformitate cu art.7 Cod Administrativ, Autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.
12. Conform art.10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.
13. Conform art.189 alin.(1) Cod Administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.
14. Potrivit art.195 Cod Administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.
15. Conform art.22 alin.(1) Codul administrativ, autoritățile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sânt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.
16. În conformitate cu art.39 al.(1) și (2) Codul administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin

nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

17. La caz cu referire la prima cerință invocată de către reclamant cu privire la anularea deciziei Consiliului comunal Baccealia nr.8/6 din 12.09.2023 "Cu privire la examinarea cererii nr.43 din 15.08.2023", din motivul că nu și-a exprimat acordul scris pentru modificarea plății de arendă stabilit anterior, instanța ține să menționeze că de către, Consiliul Comunal Baccealia, la dosarul administrativ, a fost prezentat procesul verbal nr.8 din 12 septembrie 2023, prin care s-a examinat cererea cu nr.43 din 15.08.2023, depusă de Moldovan Vasile, în urma căreia s-a emis Decizia nr.8/6 din 12 septembrie 2023, prin care s-a decis:

*- Se respinge cererea depusă de Vasile Moldovan, înregistrată cu nr.43 din 15 august 2023, prin care solicită recalcularea plății de arendă pentru iazurile amplasate pe terenurile nr. cadastral ***** și *****.*

18. Astfel pentru adoptarea deciziei în cauză „pentru" au votat – 11; „împotrivă" – 0; „s-au abținut" – 0 (f.d.23).
19. Totodată instanța aici reține că, la data de 15 octombrie 2003 între Primăria com.Baccealia rl.Căușeni, în calitate de arendator și Moldovan Vasile în calitate de arendaș au fost încheiate contractele de arendă, având ca obiect iazul (conturul 224, 225) situat în extravilanul satului Baccealia rl.Căușeni, pe un termen de 20 ani (f.d.88-91).
20. Totodată la data de 01 iulie 2022, a fost emis acordul de modificare nr.22 a contractului de arendă a iazului din 15 octombrie 2003, care prevede că părțile modifică contractul de arendă a iazului din 15 octombrie 2003 după cum urmează; la pct.I capitolul II suma de 625,32 lei se substituie cu suma de 1137,91 lei, fiind anexat și borderoul de plată de arendă conform modificării din 30.12.2021 (f.d.93-94);
21. Tot la aceeași dată 01 iulie 2022, a fost emis acordul de modificare nr.23 a contractului de arendă a iazului din 15 octombrie 2003, care prevede că părțile modifică contractul de arendă a iazului din 15 octombrie 2003 după cum urmează; la pct.I capitolul II suma de 4293,56 lei se substituie cu suma de 7815,31 lei, fiind anexat și borderoul de plată de arendă conform modificării din 30.12.2021 (f.d.96-97);
22. În ședința de judecată reclamantul, Moldovan Vasile, a menționat că nu a semnat acordurile de modificare a contractului de arendă a iazului din 15 octombrie 2003, din motiv că nu este de acord cu prețul stabilit.
23. Potrivit Legii Nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, modificată prin LPP220 în vigoare din 31.12.2021, articolul 1 stipulează că, Prezenta lege se aplică în cazurile: e) relaţiilor de arendă.
24. În corespundere cu art.2 al Legii sus indicate, (1) Preţul normativ al pămîntului constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potenţialul natural şi economic al acestuia, exprimate în monedă naţională. El se determină de către prezenta lege şi se aplică în procesul realizării relaţiilor funciare, indiferent de tipul de proprietate asupra pămîntului.

25. Articolul 10 al Legii Nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, stipulează că: (1) **Preţul normativ al pămîntului se stabileşte** la vînzarea-cumpărarea terenurilor, **la arendarea lor**, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică. (4) Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pămîntului sînt indicate în anexă.
26. Astfel, potrivit Legii Nr. 220 din 16-12-2021 pentru modificarea unor acte normative a fost modificată și Anexa Legii Nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul
de vînzare-cumpărare a pămîntului, unde la poziția a I-a, cifrele „621,05” se substituie cu cifrele „1130,31”.
27. Reclamantul Moldovan Vasile solicită anularea deciziei Consiliului comunal Baccealia nr. 8/6 din 12.09.2023 și obligarea autorității publice locale de a emite un act administrativ individual privind recalcularea plății de arendă pentru iazurile amplasate pe terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, invocând faptul că modificarea plății de arendă ar fi fost efectuată unilateral, fără acordul său scris.
28. Instanța constată că modificarea plății de arendă nu a fost realizată arbitrar de către autoritatea publică locală, ci în temeiul modificărilor operate la Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prin Legea nr. 220 din 16.12.2021, care a intrat în vigoare la data de 31.12.2021.
29. În conformitate cu aceste modificări legislative, autoritățile administrației publice locale au fost obligate să ajusteze cuantumul plății de arendă în contractele existente, potrivit tarifelor prevăzute în anexa legii menționate. În acest sens, prin Decizia Consiliului comunal Baccealia nr. 3/5 din 30.06.2022 s-a permis ajustarea prețurilor la contractele de arendă conform tarifelor prevăzute de legislația în vigoare.
30. Inițial, recalcularea plății de arendă a fost stabilită începând cu data de 01.07.2022, iar ulterior, în urma unei revizii efectuate în luna decembrie 2022, s-a constatat necesitatea aplicării recalculării începând cu data de 01.01.2022, având în vedere intrarea în vigoare a modificărilor legislative la data de 31.12.2021.
31. Totodată, instanța reține că toți arendașii au fost informați despre modificările respective, fiind convocați la primărie, unde li s-au adus la cunoștință noile prevederi legale și obligațiile rezultate din acestea. Majoritatea arendașilor au luat act de modificările intervenite și au achitat diferențele de plată aferente.
32. În aceste circumstanțe, instanța consideră neîntemeiat argumentul reclamantului potrivit căruia modificarea plății de arendă ar fi necesitat acordul său expres, or, ajustarea cuantumului plății de arendă a fost determinată de modificări legislative obligatorii, aplicabile tuturor raporturilor juridice de acest tip, iar autoritatea publică locală avea obligația de a le pune în aplicare.
33. Referitor la susținerea reclamantului privind pretinsa nemotivare a deciziei Consiliului comunal Baccealia nr. 8/6 din 12.09.2023, instanța reține că actul administrativ contestat indică temeiul juridic al soluției adoptate și reflectă rezultatul examinării cererii depuse de reclamant, fiind emis în limitele competenței autorității publice locale.

34. Prin urmare, instanța concluzionează că decizia contestată a fost emisă cu respectarea prevederilor legale aplicabile, nefiind identificate temeiuri care să justifice anularea acesteia sau obligarea pârâtului la emiterea actului administrativ solicitat de reclamant.
35. Cu privire la capătul de cerere privind obligarea Consiliului comunal Baccealia de a emite un act administrativ individual privind recalcularea plății de arendă pentru iazurile amplasate pe terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, instanța reține următoarele.
36. Reclamantul își întemeiază pretenția pe faptul că nu și-ar fi exprimat acordul scris pentru modificarea plății de arendă stabilite anterior. Totuși, instanța constată că ajustarea cuantumului plății de arendă a fost determinată de modificările operate la Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prin Legea nr. 220 din 16.12.2021, care a intrat în vigoare la data de 31.12.2021.
37. În acest context, instanța reține că autoritatea publică locală nu poate ignora prevederile legale în vigoare și nu poate dispune recalcularea plății de arendă în condiții diferite de cele stabilite prin lege. Or, emiterea unui act administrativ individual în sensul solicitat de reclamant ar presupune derogarea de la prevederile legale aplicabile și stabilirea unui regim juridic distinct față de ceilalți arendași, ceea ce ar contraveni principiului legalității și egalității în fața legii.
38. Totodată, instanța reține că emiterea unui act administrativ individual este posibilă doar în măsura în care există un temei legal care să justifice o asemenea măsură. În speță, reclamantul nu a demonstrat existența unei obligații legale a Consiliului comunal Baccealia de a recalcula plata de arendă în modul solicitat.
39. Prin urmare, instanța constată că cerința privind obligarea Consiliului comunal Baccealia de a emite un act administrativ individual privind recalcularea plății de arendă este neîntemeiată, motiv pentru care aceasta urmează a fi respinsă.
40. Potrivit art.224 Cod Administrativ (1) Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).
41. În conformitate cu art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Moldovan Vasile împotriva Consiliului comunal Baccealia cu privire la anularea Deciziei nr.8/6 din 12 septembrie 2023, obligarea Consiliului comunal Baccealia de a emite act administrativ individual favorabil, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Ciocîrtă-Rusu Olesea