

D E C I Z I E

cu privire la respingerea apelurilor declarate de SRL „Prosper Consult” prin intermediul avocatului Bujoreanu Eugeniu și Primăria com. Sculeni prin intermediul avocatului Doroftei Roman,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cazacu Cristian către SC „Prosper Consult” SRL, Primăria sat.Sculeni r-nul Ungheni, intervenienți accesorii CA „Moldova-Astrovaz” SRL și Consiliul com.Sculeni, privind nulitatea actului juridic,

împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025,

Dosarul nr.2a-861/25
PIGD nr.2-23035908-03-2a-27062025

Prima instanță: Judecătoria Ungheni (judecător Potînga Lilia)

26 mai 2026, mun.Bălți
Textul corespunde originalului

Examinând în ședință judiciară publică cererile de apel declarate de SRL „Prosper Consult” prin intermediul avocatului Bujoreanu Eugeniu și Primăria com. Sculeni prin intermediul avocatului Doroftei Roman, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cazacu Cristian către SC „Prosper Consult” SRL, Primăria sat.Sculeni r-nul Ungheni, intervenienți accesorii CA „Moldova-Astrovaz” SRL și Consiliul com.Sculeni, privind nulitatea actului juridic, împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Elena Grumeza*, Președinte,*
Ivan Parii,
Natalia Costaș, *judecători*
Radmila Roșca, *grefier*

A constatat următoarele:

ÎN FAPT

1. La 07 martie 2023 Cazacu Cristian a depus în instanță cererea de chemare în judecată împotriva S.C „Prosper Consult” S.R.L., Primăria satului Sculeni, r-nul Ungheni privind declararea nulității contractului de arendă nr. 01 din 04 ianuarie 2023 și obligarea Primăriei com. Sculeni să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01 februarie 2022.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la data de 01 februarie 2022, între Primăria comunei Sculeni, r-l Ungheni, în calitate de Proprietar și CA „Moldova-Astrovaz” SA în calitate de Arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr. 08, obiectul contractului fiind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului Sculeni, pentru instalarea gheretei (pct.l), iar termenul arendei fiind de la 01.02.2022 până la 31.12.2022 (pct.2).
3. La data de 06 martie 2020, între CA „Moldova-Astrovaz” SA în calitate de Locator și SRL „Prosper Consult” a fost încheiat contractul de locațiune nr.2, obiectul contractului fiind locațiunea gheretei din vamă, cu suprafața de 2,0 m.p., amplasată în r-l Ungheni, s. Sculeni (pct. l .1. și anexa nr.9), iar termenul fiind de un an din data semnării contractului și fiind prelungit tacit până la intenția uneia dintre părți de a înceta raporturile contractuale (pct.2.1. și 2.2.).
4. La data de 15 iunie 2022, la licitația „cu strigare” a fost vândut către reclamantul Cazacu Cristian (câștigător al licitației) bunul lotul nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei Sculeni ce aparține CA „Moldova-Astrovaz” SA în proces de faliment, acest fapt fiind confirmat de procesul-verbal nr.2/22A din 15.06.2022 privind rezultatele licitației „cu strigare”.

5. Prin Certificatul de achitare integrală, eliberat de lichidatorul CA „Moldova-Astrovaz” SA în proces de faliment, Muntean Corneliu, se atestă achitarea pe deplin de către reclamantul Cazacu Cristian, câștigător al licitației din 15.06.2022, a prețului de vânzare a lotului nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei Sculeni ce aparține CA „Moldova-Astrovaz” SA în proces de faliment, în valoare totală de 126.000 lei.
6. Prin Actul de ridicare și transmitere a bunurilor mobile în proprietate nr.03/22 din 28 iunie 2022, au fost transmise în proprietatea subsemnatului bunurile: lotul nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei Sculeni ce aparține CA „Moldova-Astrovaz” SA, conform anexei nr.l din 28.06.2022 la prezentul act (pct.3). Totodată, Actul de transmitere în proprietate, împreună cu Certificatul de achitare integrală din 28.06.2022 și Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 sunt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele Cazacu Cristian (pct.5).
7. Prin notificarea lichidatorului CA „Moldova-Astrovaz” SA, Muntean Corneliu, adresată Primăriei s. Sculeni, ultima a fost notificată despre faptul că, ghereta amplasată în r-l Ungheni, s. Sculeni, a fost transmisă în proprietate lui Cazacu Cristian, totodată solicitându-se reperfectarea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. Sculeni pentru instalarea gheretei, cu indicarea noului proprietar al gheretei, dl Cazacu Cristian, în calitate de arendaș.
8. Prin cererea f/n din 26 decembrie 2022, adresată dlui Vasile Casian, primar al comunei Sculeni, subsemnatul Cazacu Cristian a solicitat prelungirea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. Sculeni pentru instalarea gheretei, pentru următorul an. Specifică că, cererea din 26 decembrie 2022 a fost transmisă în adresa Primăriei prin intermediul poștei electronice.
9. În ziua imediat următoare, la 26 decembrie 2022, reclamantul a fost telefonat de către reprezentanții Primăriei s. Sculeni, care i-au comunicat că cererea dumnealui a fost recepționată, înregistrată. Totodată, vorbind cu primarul Vasile Casian i-au fost date asigurări că contractul va fi prelungit, doar că urmează să se prezinte „după sărbători” pentru semnarea acestuia, adică după data de 01 ianuarie 2023, când va fi contactat telefonic de reprezentanții Primăriei sau de primar.
10. În intervalul 2-6 ianuarie 2023 nu a fost telefonat de nimeni, la data de 06 ianuarie 2023 a apelat telefonic Primăria, dar nimeni nu a răspuns, iar la 09 ianuarie 2023 a răspuns inginerul cadastral, care a refuzat să-i acorde careva informație, comunicând reclamantului că „trebuie să vorbească cu dl primar”.
11. Mai mult ca atât, în perioada 10-16 ianuarie 2023, reclamantul a fost telefonat de către administratorul SRL „Prosper Consult”, Crudu Andrian, care i-a comunicat că, compania dumnealui a încheiat deja cu primarul Vasile Casian un contract de arendă a terenului respectiv.
12. La data de 18 ianuarie 2023, reclamantul s-a deplasat în s. Sculeni, la Primărie, unde a cerut explicații de ce notificarea transmisă de CA „Moldova Astrovaz” SA a fost ignorată, la fel și cererea reclamantului din 26 decembrie 2022, încheind un contract cu o altă persoană.

13. Tot atunci reclamantul a primit de la primar și o copie a contractului de arendă nr. 1 din 04 ianuarie 2023, încheiat între Primăria s. Sculeni și SRL „Prosper Consult” cu privire la transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. Sculeni pentru instalarea gheretei. Spre finalul discuției, primarul a solicitat reclamantului să înainteze o cerere repetată, în care să fie reflectate motivele de fapt și de drept privind ilegalitatea contractului nr. 01 din 04 ianuarie 2023 și prin care totodată să fie solicitată repetat prelungirea contractului de arendă, și dumnealui va rezilia contractul de arendă încheiat cu SRL „Prosper Consult” și va prelungi contractul cu subsemnatul.
14. În sensul dat, la data de 23 ianuarie 2023 a fost depusă de către reclamantul Cazacu Cristian o cerere la Primăria s. Sculeni, prin care a explicat că, contractul de arendă încheiat cu SRL „Prosper Consult” este ilegal, la fel a solicitat prelungirea contractului de arendă pentru anul 2023 cu reclamantul.
15. La cererea sa nu a primit nici un răspuns și susține că, dreptul de decizie privind transmiterea în arendă către pârâtul SRL „Prosper Consult” a terenului cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul s. Sculeni, pentru instalarea gheretei, aparține în exclusivitate Consiliului comunal Sculeni, nicidecum primarului Vasile Casian, urmând să fie existentă o decizie a acestuia în sensul dat. Din cele comunicate de Primăria s. Sculeni, precum și de primar personal, o atare decizie nu există, terenul fiind transmis în arendă către SRL „Prosper Consult” la decizia primarului. Mai mult, primarul Vasile Casian a comunicat reclamantului, că (...) toate contractele sunt așa, obicei luat încă de la primarul precedent (...).
16. Constată, că toate cele trei condiții stabilite de art. 1295 alin.(3) din Codul civil ce reglementează contractul de arendă au fost respectate în speță. Or, reclamantul Cazacu Cristian și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior; bunul arendat se transmite în arendă pentru un nou termen și reclamantul Cazacu Cristian acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator (fapt care a fost comunicat inclusiv verbal de către acesta reprezentanților Primăriei și dlui Primar). Mai mult, reclamantul Cazacu Cristian a venit la propria inițiativă cu cererea din 26.12.2022, prin care a solicitat să-i fie încheiat/prelungit contractul de arendă pentru anul 2023, solicitare care a fost ignorată.
17. A solicitat reclamantul declararea nulității contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria s. Sculeni, r-l Ungheni și SRL „Prosper Consult”, obligarea Primăriei s. Sculeni, r-l Ungheni, să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022; încasarea în mod solidar din contul pârâților, în beneficiul reclamantului, a cheltuielilor de judecată suportate în prezenta cauză.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

18. Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată.

- s-a declarat nulitatea contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria satului Sculeni, raionul Ungheni și SRL „Prosper Consult”.

- s-a respins pretenția reclamantului Cazacu Cristian privind obligarea Primăriei satului Sculeni, raionul Ungheni să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022.
- s-a încasat în mod solidar din contul SC „Prosper Consult" SRL și Primăriei s. Sculeni în beneficiul lui Cazacu Cristian cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat proporțional părții admise în mărime de 600,00 (șase sute) lei, în rest cheltuielile de achitare a taxei de stat în mărime de 100 lei, s-a respins.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

19. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 22 aprilie 2025, avocatul Eugeniu Bujoreanu în interesele SRL „Prosper Consult" a contestat hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.

20. În motivarea cererii de apel, apelanta SRL „Prosper Consult" susține că, hotărârea instanței de fond este nelegală și urmează a fi casată, întrucât instanța de fond a declarat în mod neîntemeiat nulitatea contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023, fără ca reclamantul să demonstreze că terenul transmis în arendă societății coincide cu terenul care anterior fusese transmis în folosință de SA „Moldova-Astrovaz" și fără a administra suficiente probe în acest sens.

21. Apelanta arată că, reclamantul Cazacu Cristian a dobândit, în urma unei licitații organizate la 15.06.2022, dreptul de proprietate asupra lotului nr. 9 – vagon-oficiu situat la punctul de trecere a frontierei Sculeni, iar ulterior a solicitat Primăriei Sculeni prelungirea contractului de arendă nr. 8 din 01.02.2022 privind terenul cu suprafața de 0,0009 ha destinat amplasării gheretei. Totuși, contractul respectiv a expirat la 31.12.2022, iar după expirarea acestuia Primăria Sculeni a încheiat contractul de arendă nr. 01 din 04.01.2023 cu SRL „Prosper Consult", motiv pentru care reclamantul a solicitat în instanță declararea nulității acestui contract și obligarea primăriei să încheie un contract de arendă cu el.

22. În continuare, apelanta susține că, reclamantul nu justifică un interes juridic pentru anularea contractului contestat, deoarece nu este parte nici la contractul de arendă încheiat între SRL „Prosper Consult" și Primăria Sculeni și nici la contractul anterior încheiat între SA „Moldova-Astrovaz" și Primăria Sculeni.

23. De asemenea, invocă faptul că, simpla cumpărare a construcției în cadrul licitației nu conferă automat un drept asupra terenului aferent.

24. Totodată, apelanta arată că, reclamantul nu a anexat planul urbanistic al lotului achiziționat și nici planul terenului asupra căruia formulează pretenții, astfel încât nu a demonstrat identitatea dintre terenul utilizat anterior și terenul transmis ulterior în arendă către SRL „Prosper Consult".

25. Mai susține că, reclamantul nu deține un contract valabil de arendă cu Primăria Sculeni, iar contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022, pe care își întemeiază pretențiile, a expirat la 31.12.2022.

26. Apelanta invocă, de asemenea că, încheierea contractului de arendă cu SRL „Prosper Consult” s-a realizat în baza unei decizii adoptate de autoritatea publică locală, decizie care nu a fost contestată. În plus, reclamantul nu a făcut dovada respectării procedurii prealabile și nici nu a solicitat pe cale administrativă emiterea actului administrativ pretins.
27. În opinia apelantei SRL „Prosper Consult”, lipsa unor date geografice și cadastrale privind amplasarea exactă a terenului face imposibilă identificarea obiectului litigiului și verificarea pretențiilor formulate. De asemenea, reclamantul nu a demonstrat existența unui interes născut și actual pentru anularea contractului de arendă și nici faptul că ar avea un drept preferențial la atribuirea în arendă a terenului respectiv.
28. În temeiul acestor argumente, SRL „Prosper Consult” solicită admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Ungheni și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de Cazacu Cristian împotriva SRL „Prosper Consult” și Primăriei Sculeni să fie respinsă integral.
29. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025, avocatul Roman Doroftei în interesele Primăriei com. Sculeni a contestat-o cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.
30. În motivarea cererii de apel, Primăria comunei Sculeni invocă faptul că, hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 este nelegală și netemeinică, fiind pronunțată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual, precum și în urma unei aprecieri incomplete a probelor administrate în cauză.
31. În acest sens, susține că, instanța de fond nu a cercetat multiaspectual circumstanțele relevante, nu a analizat toate probele prezentate de părâți și nu și-a motivat corespunzător concluziile, contrar prevederilor Codului de procedură civilă privind administrarea și aprecierea probelor și obligația motivării hotărârii.
32. Primăria comunei Sculeni arată că, instanța de fond a calificat în mod greșit contractul încheiat între Primăria comunei Sculeni și SRL „Prosper Consult”, apreciind că raportul juridic constituie un contract de locațiune și nu de arendă, deși dispozițiile Codului civil permit încheierea contractelor de arendă și pentru terenurile cu destinație neagricolă.
33. De asemenea, apelanta contestă concluzia instanței privind existența unui drept prioritar al reclamantului Cazacu Cristian, susținând că, acesta nu era parte la contractul de arendă încheiat ulterior, contractul anterior expirase, iar dreptul de preempțiune nu poate exista în lipsa unui raport contractual valabil.
34. Mai arată că, reclamantul nu a solicitat în termen și în mod corespunzător prelungirea raportului contractual, iar simpla calitate de proprietar al gheretei amplasate pe terenul public nu îi conferă automat un drept de folosință asupra terenului.
35. În continuare, Primăria comunei Sculeni susține că, instanța de fond a constatat în mod eronat nulitatea absolută a contractului de arendă, reținând lipsa unei decizii a Consiliului local, deși legislația nu prevede sancțiunea nulității absolute pentru o asemenea situație.

36. Invocă faptul că, eventuala nerespectare a unor formalități administrative ar putea atrage, cel mult, nulitatea relativă, care poate fi invocată doar de autoritatea pretins prejudiciată, și nu de un terț.
37. Apelanta mai susține că, primarul dispunea de competența legală de a încheia contractul de arendă în numele unității administrativ-teritoriale, fără a fi necesară o decizie individuală a Consiliului local pentru fiecare contract, iar instanța de fond a ignorat atât dispozițiile Legii privind administrația publică locală, cât și jurisprudența Curții Supreme de Justiție referitoare la administrarea bunurilor publice.
38. În același timp, arată că, contractul de arendă întrunea toate condițiile de valabilitate prevăzute de Codul civil, fiind justificat de necesitatea asigurării continuității activității economice desfășurate pe terenul respectiv și de protejarea interesului public.
39. În acest context, apelanta invocă faptul că, notificările formulate de reclamant nu îi conferă un drept preferențial asupra terenului public și că, autoritatea publică beneficiază de o marjă de apreciere în administrarea patrimoniului public, în interesul comunității.
40. În final, apelanta critică motivarea hotărârii atacate, susținând că, aceasta nu explică în mod clar și complet temeiurile care au condus la declararea nulității contractului de arendă și nu răspunde argumentelor invocate de pârâți, ceea ce echivalează cu o încălcare a obligației de motivare și a dreptului la un proces echitabil.

ARGUMENTELE PĂRȚILOR ÎN ȘEDINȚA INSTANȚEI DE APEL
41. În ședința instanței de apel, avocatul Ion Sîrbu în interesele lui Cristian Cazacu a reiterat motivele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea cererilor de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond.
42. Reprezentantul apelantului SRL „Prosper Consult” avocatul Bujoreanu Eugeniu, reprezentantul apelantului Primăriei com. Sculeni raionul Ungheni și Consiliul com. Sculeni avocatul Doroftei Roman, intimatul Cazacu Cristian, reprezentantul intervenientului accesoriu CA „Moldova-Astrovaz” SRL lichidator Topal Ștefan, în ședința instanței de apel, nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată.
43. Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente și a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.
MOTIVAREA INSTANȚEI
44. Examinând materialele cauzei, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe în limitele motivelor invocate în cererile de apel, în raport cu prevederile art. 385 și art. 386 Cod de procedură civilă, completul de judecată apreciază că apelurile declarate de Primăria comunei Sculeni și SRL „Prosper Consult” sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, iar hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 menținută, din următoarele considerente.
45. Potrivit art.362 alin.(1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

46. Instanța de apel constată că, dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 14 aprilie 2025 (f.d.208), astfel, apelurile din 22 aprilie 2025 (f.d.212-213) și respectiv din 11 mai 2025 (f.d.214-218) au fost declarate în termen.
47. Potrivit prevederilor art.385 lit.a) CPC, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.*
48. În temeiul art.130 CPC, *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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluționarea cauzei.*
49. Potrivit art.240 alin.(1) CPC, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.*
50. Din materialul probator rezultă că, la data de 06 martie 2020, CA „Moldova-Astrovaz" SA în calitate de Locator și SRL „Prosper Consult" în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune nr.02, obiectul contractului fiind transmiterea în folosință și posesiune temporară locatarului spațiul nelocativ, amplasat pe adresa r-l Ungheni, s. Sculeni (ghereta vama), cu suprafața de 2,0 m.p., destinația-pentru oficiu, iar termenul fiind de un an din data semnării contractului și fiind prelungit tacit până la intenția uneia dintre părți de a înceta raporturile contractuale (pct.2.1. și 2.2.) (f.d.99-100).
51. La data de 01 februarie 2022, Primăria comunei Sculeni, r-l Ungheni, în calitate de Proprietar și CA „Moldova-Astrovaz" SA în calitate de Arendaș, au încheiat contractul de arendă nr. 08, obiectul contractului fiind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului Sculeni, pentru instalarea gheretei (pct.l), iar termenul arendei fiind de la 01.02.2022 până la 31.12.2022 (f.d.13).
52. La 11 aprilie 2022 prin încheierea nr. 2i-533/20 instanței de insolvabilitate s-a dispus trecerea în procedura falimentului în vederea lichidării patrimoniului debitorului și distribuire produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului, cu investire în funcție de lichidator al CA „Moldova-Astrovaz" SA administratorul autorizat Muntean Corneliu.
53. La 09 februarie 2024 prin încheierea nr. 2i-533/20 instanței de insolvabilitate s-a admis cererea de demisie din funcție de lichidator CA „Moldova-Astrovaz" SA administratorului autorizat Muntean Corneliu, cu desemnarea în funcție de lichidator CA „Moldova-Astrovaz" SA administratorul autorizat Topal Ștefan (f.d.141-142).
54. La data de 15.06.2022, de către lichidatorul CA „Moldova Astrovaz" SA a fost organizată licitația „cu strigare", lotul nr.9 fiind vagonul-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei Sculeni, ce aparținea CA „Moldova-Astrovaz" SA.

55. Câștigător al lotului respectiv a fost reclamantul Cazacu Cristian, fapt ce se atestă prin Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 (f.d.14).
56. Prin Actul de ridicare și transmitere a bunurilor mobile în proprietate nr.03/22 din 28 iunie 2022, de către CA „Moldova Astrovaz” SA au fost transmise în proprietatea reclamantului Cazacu Cristian bunurile: lotul nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei Sculeni ce aparține CA „Moldova- Astrovaz” SA, conform anexei nr.l din 28.06.2022 la prezentul act. Totodată, Actul de transmitere în proprietate, împreună cu Certificatul de achitare integrală din 28.06.2022 și Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 sunt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele Cazacu Cristian (f.d.15-17).
57. Ulterior, prin notificarea din 26.12.2022 lichidatorul CA „Moldova-Astrovaz” SA a adus la cunoștința Primăriei s. Sculeni faptul că, ghereta amplasată în r-l Ungheni, s. Sculeni, a fost transmisă în proprietate lui Cazacu Cristian, totodată solicitându-se reperfectarea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. Sculeni pentru instalarea gheretei, cu indicarea noului proprietar al gheretei, dl Cazacu Cristian, în calitate de arendaș (f.d.21).
58. Tot la 26 decembrie 2022, Cazacu Cristian a solicitat Primarului s. Sculeni prelungirea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. Sculeni pentru instalarea gheretei, pentru următorul an (f.d.22).
59. La data de 04 ianuarie 2023, Primăria comunei Sculeni, r-l Ungheni, în calitate de Proprietar și SRL „Prosper Consult” SA în calitate de Arendaș, au încheiat contractul nr. 01, intitulat contract de arendă, obiectul contractului fiind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului Sculeni, pentru instalarea gheretei (pct.l), iar termenul arendei fiind de la 04.01.2023 până la 31.12.2023 (f.d.34).
60. Iar la data de 23 ianuarie 2023 a fost depusă de către reclamantul Cazacu Cristian o cerere la Primăria s. Sculeni, prin care și–a manifestat dezacordul cu încheierea contractul de arendă din 04.01.2023 cu SRL „Prosper Consult”, la fel a solicitat prelungirea contractului de arendă pentru anul 2023 cu reclamantul (f.d.23-25), iar un careva răspuns nu i s-a oferit.
61. În aceste circumstanțe, la data de 07 martie 2023 Cazacu Cristian a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „Prosper Consult” S.R.L., Primăria satului Sculeni, r-nul Ungheni privind declararea nulității contractului de arendă nr. 01 din 04 ianuarie 2023 și obligarea Primăriei com. Sculeni să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01 februarie 2022 (f.d.5-11).
62. Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 s-a declarat nulitatea contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria satului Sculeni, raionul Ungheni și SRL „Prosper Consult”. **S**-a respins pretenția reclamantului Cazacu Cristian privind obligarea Primăriei satului Sculeni, raionul Ungheni să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022. S-a încasat în mod solidar din contul SC „Prosper Consult” SRL și Primăriei s. Sculeni în beneficiul lui Cazacu

Cristian cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat proporțional părții admise în mărime de 600,00 (șase sute) lei, în rest cheltuielile de achitare a taxei de stat în mărime de 100 lei, s-a respins (f.d.219-225).

63. În motivarea soluției instanța de fond a reținut că, încheierea contractului nr.01 din 04.01.2023 este nul în condițiile în care nu a fost precedat de o hotărâre legală a Consiliului Comunal Sculeni, iar fără această decizie, Primăria nu avea temei legal să dea terenul în locațiune (arendă). La fel, cu referire la pretenția reclamantului Cazacu Cristian privind obligarea Primăriei satului Sculeni, raionul Ungheni să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022, nici în acest caz nu există o decizie a Consiliului comunal Sculeni, fapt care contravine normelor imperative stabilite supra.

64. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 22 aprilie 2025, avocatul Eugeniu Bujoreanu în interesele SRL „Prosper Consult" a contestat hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată (f.d.243-244).

65. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025, avocatul Roman Doroftei în interesele Primăriei com. Sculeni a contestat-o cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de remitere a cauzei la rejudecare (f.d.241-242).

66. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.(1), (2) CPC, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.*

67. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

68. Potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare.

69. La fel, potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

70. Instanța de apel menționează că, art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației

instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

71. Potrivit art.5 alin.(1) CPC, *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.*

72. Conform art.118 alin.(1) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

73. Iar potrivit art.121 CPC, *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 temeiul art. 9 alin.(2) lit.a) Cod Civil, *drepturile și obligațiile apar din contracte și din alte acte juridice.*

75. Art. 10 Cod Civil prevede că, *persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.*

76. În conformitate cu dispozițiile art. 15 Cod Civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

77. În temeiul art.16 alin.(1) Cod Civil *(1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic.*

78. Potrivit art.308 Cod Civil, *Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.*

79. Conform art.327 alin.(1) cod Civil, *(1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).*

80. Art. 328 alin.(1) Cod Civil stipulează că, *(1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.*

81. În accepțiunea art.334 Cod civil, (*1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). (4) Dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția*

legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei. (5) Încălcarea dispoziției imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziția respectivă întrunește cerințele art. 1 alin. (2) și ale art. 4.

82. În corespundere cu prevederile art.992 Cod Civil, *(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.*

83. Alin.(2) al art.993 Cod Civil statuează că, *(2) Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.*

84. Art.1251 Cod civil declară că, *prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*

85. Totodată, art.1288 Cod civil, stipulează că, *prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.*

86. Reieșind din faptul că, obiect al litigiului îl constituie declararea nulității contractului de arendă nr.01 din 04.01.2023 încheiat între primăria s. Sculeni, r. Ungheni și SRL „Prosper Consult", instanța de apel va reține că, potrivit art.40 din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, (1) *Primăria se organizează şi funcţionează în baza unui regulament aprobat de consiliul local. (2) Primăria, ca structură funcţională, are următoarele atribuţii: a) întocmeşte proiecte de decizii ale consiliului local şi proiecte de dispoziţii ale primarului (...).*

87. Art. 29 alin.(1) din Legea nominalizată prevede că, *primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a[1]) **încheie, în baza deciziei consiliului local** şi în condiţiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) respective (...)*

88. Conform art.14 alin.(1), *Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.*

89. Iar alin.(2) stipulează că*, Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă,* consiliul local *realizează următoarele competenţe: (...) b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);c) 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;d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;(...)*

90. Din materialele cauzei rezultă fără echivoc că, la data de 01 februarie 2022 între Primăria comunei Sculeni și CA „Moldova-Astrovaz” SA a fost încheiat contractul de arendă nr.8 privind terenul cu suprafața de 0,0009 ha destinat instalării gheretei, contract valabil până la 31 decembrie 2022.
91. Ulterior, în urma licitației organizate în procedura de insolvabilitate, reclamantul Cazacu Cristian a dobândit dreptul de proprietate asupra vagonului-oficiu (gheretei), împrejurare confirmată prin procesul-verbal al licitației, actul de predare-primire și celelalte înscrisuri administrate la dosar.
92. Totodată, este incontestabil că, lichidatorul CA „Moldova-Astrovaz” SA a notificat autoritatea publică locală despre transmiterea dreptului de proprietate asupra gheretei către reclamant și a solicitat reperfectarea contractului de arendă pe numele noului proprietar, iar reclamantul, la rândul său, a solicitat expres prelungirea raportului contractual pe numele său.
93. În pofida acestor cereri, Primăria comunei Sculeni a încheiat, la 04 ianuarie 2023, contractul de arendă nr.01 cu SRL „Prosper Consult”, având ca obiect același teren destinat amplasării gheretei.
94. Prin urmare, Colegiul civil constată că, reclamantul Cristian Cazacu justifică pe deplin existența unui interes juridic născut, actual, legitim și personal în promovarea acțiunii privind anularea contractului contestat. Or, interesul procesual al acestuia nu derivă din calitatea de parte a contractului atacat, astfel cum în mod eronat susțin apelanții, ci din faptul că, actul juridic contestat afectează în mod direct posibilitatea valorificării dreptului său de proprietate asupra construcției amplasate pe terenul respectiv și împiedică soluționarea cererii sale privind continuarea raportului juridic existent anterior.
95. În consecință, argumentele apelanților potrivit cărora reclamantul nu ar avea calitate sau interes procesual în litigiul dat, deoarece nu este parte la contractul de arendă încheiat între Primăria comunei Sculeni și SRL „Prosper Consult” nu pot fi reținute. De altfel, Colegiul civil ține să sublinieze că, potrivit regulilor generale ale dreptului civil, orice persoană ale cărei drepturi sau interese legitime sunt afectate prin încheierea unui act juridic poate solicita controlul judecătoresc al legalității acestuia, dacă demonstrează existența unei vătămări concrete. Or, în speță, această condiție este evident îndeplinită.
96. Nu poate fi acceptată nici critica referitoare la pretinsa lipsă a probelor privind identitatea terenului. Or, din ansamblul înscrisurilor administrate rezultă că, atât contractul de arendă nr.8 din 01.02.2022, cât și contractul de arendă nr.01 din 04.01.2023 au ca obiect terenul cu suprafața de 0,0009 ha situat în intravilanul satului Sculeni, destinat instalării aceleiași gherete. De altfel, nici apelanții nu au demonstrat existența unui alt teren distinct care ar fi constituit obiectul contractului contestat, limitându-se la simple afirmații lipsite de suport probator.
97. În aceeași ordine de idei, Curtea apreciază nefondată susținerea apelanților potrivit căreia instanța de fond ar fi calificat greșit natura juridică a contractului. Chiar dacă în considerentele hotărârii s-a analizat caracterul raportului juridic prin prisma dispozițiilor privind locațiunea, această împrejurare nu influențează legalitatea soluției pronunțate, deoarece elementul determinant al cauzei nu îl constituie denumirea contractului, ci respectarea procedurii legale de

transmitere în folosință a unui bun aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale.
98. Adică, indiferent dacă raportul juridic este calificat drept locațiune sau arendă, autoritatea executivă locală nu poate dispune în mod discreționar de bunurile proprietății publice, ci este obligată să respecte competențele expres atribuite de lege Consiliului local, autoritatea deliberativă învestită cu prerogativa administrării patrimoniului public.
99. Or, potrivit prevederilor Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Consiliul local reprezintă autoritatea deliberativă a administrației publice locale, iar primarul reprezintă autoritatea executivă. Competențele celor două autorități sunt distincte și complementare, fiind expres delimitate de legiuitor. Astfel, administrarea bunurilor proprietate publică sau privată a unității administrativ-teritoriale, inclusiv adoptarea deciziilor privind transmiterea acestora în locațiune sau arendă, ține de competența exclusivă a Consiliului local, în timp ce primarul are atribuția de a executa hotărârile adoptate de autoritatea deliberativă și de a încheia actele juridice necesare realizării acestora.
100. Rezultă, așadar că, primarul nu poate substitui voința Consiliului local și nici nu poate crea, prin propriul act de voință, drepturi de folosință asupra bunurilor proprietate publică în lipsa unei hotărâri prealabile adoptate de autoritatea competentă. Deci, instanța de apel punctează că, contractul încheiat de primar reprezintă actul de executare al hotărârii Consiliului local și nu poate exista în mod autonom, independent de aceasta.
101. Din probele administrate în cauză mai rezultă că, pentru încheierea contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023 nu a fost prezentată și nici identificată vreo hotărâre a Consiliului comunal Sculeni prin care să se decidă transmiterea în arendă a terenului litigios către SRL „Prosper Consult”, să fie identificat terenul, stabilite condițiile arendei ori să fie împuternicit primarul să încheie contractul respectiv. Mai mult, deși această împrejurare a fost contestată de reclamant încă din faza judecării în fond, pârâții nu au administrat niciun mijloc de probă apt să demonstreze existența unei asemenea hotărâri.
102. În aceste condiții, Colegiul civil constată că, instanța de fond a reținut în mod întemeiat inexistența actului administrativ prealabil care constituia temeiul juridic indispensabil pentru încheierea contractului contestat. Or, simpla susținere a apelanților că primarul ar fi avut competența legală de a încheia contractul nu poate suplini lipsa unei hotărâri adoptate de autoritatea deliberativă și nici nu poate conduce la validarea unui act juridic încheiat cu încălcarea competențelor expres stabilite de lege.
103. În această ordine de idei, instanța de apel reține că, patrimoniul public al unităților administrativ-teritoriale beneficiază de un regim juridic special, iar administrarea acestuia este supusă principiilor legalității, transparenței și protecției interesului public. Deci, tocmai din acest motiv legiuitorul a rezervat Consiliului local competența de a decide asupra modalității de administrare a bunurilor publice, împiedicând exercitarea discreționară a acestor atribuții de către autoritatea executivă.
104. Prin urmare, împrejurarea că, terenul era destinat amplasării unei gherete sau că, SRL „Prosper Consult” desfășura o activitate economică nu poate justifica înlăturarea procedurii

prevăzute de lege și nici nu poate conferi valabilitate unui contract încheiat fără existența actului administrativ care trebuia să stea la baza acestuia.

105. În mod întemeiat prima instanță a concluzionat că, lipsa hotărârii Consiliului local reprezintă o încălcare a normelor imperative care reglementează modalitatea de administrare și transmitere în folosință a bunurilor proprietate publică, motiv pentru care contractul de arendă nr. 01 din 04.01.2023 nu poate produce efecte juridice.

106. Colegiul civil reiterează că, potrivit art. 327 Codul civil, nulitatea intervine în cazul în care actul juridic contravine unei norme imperative instituite pentru protejarea unui interes general, iar sancțiunea poate fi invocată de orice persoană care justifică un interes născut și actual, precum și din oficiu de către instanța de judecată. În același sens, art. 334 Cod civil stabilește că, actele juridice care contravin dispozițiilor imperative sunt nule atunci când scopul normei încălcate impune o asemenea sancțiune.

107. În speță, norma juridică încălcată nu urmărește protejarea interesului particular al unei persoane, ci garantează legalitatea administrării patrimoniului unității administrativ-teritoriale, transparența procesului decizional și exercitarea atribuțiilor autorităților publice în limitele competenței conferite de lege. Or, este lesne de subliniat că, regimul juridic al bunurilor proprietate publică este unul de ordine publică, iar competența Consiliului local de a decide asupra transmiterii acestora în folosință reprezintă o garanție legală împotriva exercitării arbitrare a puterii administrative.

108. Din această perspectivă, instanța de apel nu poate accepta punctul de vedere al apelanților potrivit căruia lipsa hotărârii Consiliului local ar constitui exclusiv o cauză de nulitate relativă, susceptibilă de a fi invocată doar de autoritatea publică pretins prejudiciată. De altfel, Colegiul civil consideră necesar să accentueze că, o asemenea interpretare ar lipsi de eficiență normele imperative privind administrarea bunurilor publice și ar permite validarea unor acte juridice încheiate cu depășirea competenței legale, contrar principiului legalității consacrat atât de Codul civil, cât și de legislația privind administrația publică locală.

109. La fel, instanța de apel reține că potrivit jurisprudenței naționale și jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, principiul bunei-credințe nu poate valida un act juridic încheiat cu încălcarea unor dispoziții imperative privind competența autorităților publice, buna-credință producând efecte juridice numai în măsura în care actul juridic este încheiat cu respectarea condițiilor esențiale de validitate prevăzute de lege. Deopotrivă, în lipsa acestora, buna-credință a cocontractantului nu este aptă să înlăture sancțiunea nulității și nici să transforme un act lovit de nulitate într-un act valabil.

110. În continuare, instanța de apel nu poate reține argumentul potrivit căruia necesitatea asigurării continuității activității economice ar fi justificat încheierea contractului fără respectarea procedurii legale. Or, interesul public invocat de apelanți nu poate prevala asupra obligației autorităților publice de a acționa exclusiv în limitele competențelor conferite de lege. Aici, instanța ține să menționeze că, principiul legalității constituie fundamentul activității administrației publice, iar oportunitatea economică nu poate înlocui condițiile imperative de validitate ale actelor juridice.

111. Tot astfel, Colegiul civil apreciază ca irelevantă susținerea apelanților potrivit căreia reclamantul nu ar fi anexat anumite planuri urbanistice sau alte înscrisuri tehnice în privința terenului. Or, instanța de fond și-a întemeiat soluția pe ansamblul probelor administrate, care demonstrează identitatea terenului, existența raporturilor juridice anterioare și, mai ales, inexistența hotărârii Consiliului local necesare pentru transmiterea terenului în arendă către SRL „Prosper Consult". Prin urmare, în lipsa acestui act administrativ, eventualele neclarități privind alte înscrisuri nu sunt de natură să influențeze soluția asupra fondului cauzei.
112. Subsecvent, Colegiul civil concluzionează că, prima instanță a aplicat în mod corect dispozițiile legale referitoare la nulitatea actului juridic și a constatat în mod întemeiat că contractul de arendă nr. 01 din 04.01.2023 a fost încheiat cu încălcarea unor norme imperative privind competența autorităților administrației publice locale, ceea ce atrage sancțiunea nulității absolute.
113. Sintetizînd cele menționate supra, instanța de apel conclude că din probele administrate rezultă fără echivoc că reclamantul a dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra gheretei amplasate pe terenul litigios, și în aceste condiții, încheierea contractului de arendă asupra terenului cu un terț produce în mod direct consecințe juridice asupra posibilității reclamantului de a-și exercita dreptul de proprietate asupra construcției și de a solicita atribuirea terenului în condițiile legii.
114. În consecință, instanța de apel constată că, interesul reclamantului este unul actual, personal și legitim, fiind suficient pentru exercitarea acțiunii în constatarea nulității actului juridic contestat. Deci, împrejurarea că reclamantul nu este parte a contractului încheiat între Primăria comunei Sculeni și SRL „Prosper Consult" nu înlătură dreptul acestuia de a solicita înlăturarea efectelor unui act juridic care îi afectează nemijlocit situația juridică.
115. În același timp, Colegiul civil nu poate reține argumentul apelanților potrivit căruia instanța de fond ar fi substituit competențele autorității deliberative sau ar fi obligat autoritatea publică să încheie un contract cu reclamantul. Dimpotrivă, prima instanță a delimitat corect efectele nulității contractului contestat de competențele legale ale Consiliului local, respingând capătul de cerere prin care se solicita obligarea Primăriei la prelungirea contractului.
116. Colegiul civil apreciază, de asemenea, că prima instanță a motivat suficient și convingător soluția adoptată. Considerentele hotărârii permit identificarea situației de fapt reținute, a probelor pe care aceasta se întemeiază și a dispozițiilor legale aplicate. Or, împrejurarea că apelanții nu împărtășesc interpretarea juridică dată de instanță nu echivalează cu lipsa motivării hotărârii și nu constituie un motiv de casare.
117. În conformitate cu art.82 CPC, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*
118. Potrivit art.94 alin.(1) CPC*, 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.*

119. În ceea ce privește cheltuielile de judecată, instanța de apel reține că, acestea au fost acordate cu respectarea prevederilor art. 94 Cod de procedură civilă, în raport cu soluția pronunțată asupra fondului cauzei și proporțional cu pretențiile admise.
120. În consecință, Colegiul civil constată că, argumentele invocate în ambele cereri de apel reprezintă, în esență, o reiterare a apărărilor formulate în fața primei instanțe, cărora instanța de fond le-a dat o apreciere juridică corectă și completă. Apelanții nu au prezentat probe noi și nici argumente de drept apte să răstoarne constatările instanței de fond ori să demonstreze aplicarea greșită a normelor de drept material sau procesual.
121. Instanța de fond a stabilit în mod complet circumstanțele relevante ale cauzei, a apreciat probele potrivit principiului liberei aprecieri consacrat de art. 130 Cod de procedură civilă și a aplicat corect dispozițiile Codului civil și ale Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, concluzionând în mod întemeiat că contractul de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria comunei Sculeni și SRL „Prosper Consult", este lovit de nulitate absolută ca urmare a încheierii acestuia în lipsa unei hotărâri a Consiliului local - autoritatea competentă să decidă asupra transmiterii în folosință a bunurilor proprietate publică ale unității administrativ-teritoriale.
122. În aceste împrejurări, Colegiul civil apreciază că nu există niciunul dintre temeiurile prevăzute de art. 386 Cod de procedură civilă pentru casarea hotărârii atacate. Dimpotrivă, hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025 este legală și întemeiată, fiind pronunțată cu respectarea normelor de drept material și procesual incidente cauzei.
123. Prin urmare, cererile de apel declarate de Primăria comunei Sculeni, Consiliul comunei Sculeni și SRL „Prosper Consult" urmează a fi respinse ca neîntemeiate, cu menținerea integrală a hotărârii Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025.
124. Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

DECIDE

Respinge apelurile declarate de SRL „Prosper Consult" prin intermediul avocatului Bujoreanu Eugeniu și Primăria com.Sculeni prin intermediul avocatului Doroftei Roman.

Menține hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 aprilie 2025, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în Judecată înaintată de Cazacu Cristian către SC „Prosper Consult" SRL, Primăria sat.Sculeni r-nul Ungheni, intervenienți accesorii CA „Moldova-Astrovaz" SRL și Consiliul com.Sculeni, privind nulitatea actului juridic.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecători **Ivan Parii**

Natalia Costaș