2-25100790-09-2-05082025
dosar nr.2-884/2025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

22 octombrie 2025 or. Sângerei

Judecătoria Bălți cu sediul în or. Sângerei
Instanța în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Malcoci Iurie
grefier Andriuță Felicia
Cu participarea
Reprezentantului reclamantului, primarul Bezerău Natașa
Pârâtului Bajura Teodor

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Bilicenii Vechi împotriva lui Bajura Teodor, intervenient accesoriu Inspectoratul de Control Financiar, privind încasarea datoriei rezultată din contractul de arendă și dobânzii de întârziere,-

C O N S T A T Ă :

La 05.08.2025 Primăria comunei Bilicenii Vechi, rn. Sângerei a depus cerere de chemare în judecată către Bajura Teodor privind privind încasarea datoriei rezultată din contractul de arendă și dobânzii de întârziere.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, reieșind din raportul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria comunei Bilicenii Vechi, raionul Sângerei, pentru activitatea 01.01.2019-31.12.2024 din 28.03.2025 a Inspectoratului Controlului Financiar de Stat de pe lângă Ministerul Finanșelor al RM, care a efectuat inspectarea financiară privind corectitudenea gestionării patrimoniului și corectitudenea executării bugetului la partea de venituri și cheluieli au fost constatate unele nereguli. Conform faptelor constatate de reprezentanții Inspectoratului de Control Financiar de Stat, Bajura Teodor deținătorul în arendă a bazinului acvatic cu numărul cadastral *****, conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile s-a constatat că suprafața reală a bazinulu acvatic constituie 5,9544 ha pe cînd în contractul de arendă care a fost semnat s-a indicat suprafața de 3,65 ha, fără a se include zona revilană. Reieșind din faptul micșorării neîntemeiat a suprafeței de 2,3044 ha în bugetul Primăriei comunei Bilicenii Vechi pe parcursul a 5 ani fost adus prejudiciu în sumă de 22189,89 lei.

Potrivit calculului, în anul 2019 urma să fie achitată suma de 6878,24 lei - sa achitat 6000 lei; în anul 2020 urma să fie achitată suma de 6878,24 lei - sa achitat 6000,0 lei; în anul 2021 urma să fie achitată suma de 6878,24 lei - sa achitat 6000,0 lei; în anul 2022 urma să fie achitată suma de 12518,39 lei - sa achitat 6000 lei; anul 2023 urma să fie achitată suma de 12518,39 lei - sa achitat 6000 lei și în anul 2024 urma să fie achitată suma de 12518,39 lei - sa achitat 6000 lei.

Precizează reclamanta că pentru această perioada Bajura Teodor a achitat suma integrală de 36000 lei, dar urma să achite suma de 58189,8943 lei diferența care urmează a fi achitată constituie 22189,89 lei.

Conform raportului de control, a fost calculat un prejudiciu financiar adus bugetului local în sumă menționată supra, reprezentând venituri ratate din arendă şi alte pierderi aferente utilizării necorespunzătoare a obiectului contractului.

Întru executarea Prescripției Inspectoratului de Control Financiar de Stat, Primăria a adus la cunoştinţa părătului în baza somației expediate cu aviz, că în urma controlului pârâtul urma să verse în bugeul local pe perioada anilor 2019-2024 suma neachitată neîntemeiat în mărime de 22189,89 lei. În pofida somației expediate de reclamant cu nr. 286 din 16 aprilie 2025, pârâtul nu a executat obligația de plată, motiv pentru care se solicită intervenția instanței.

Astfel, solicită reclamanta Primăria comunei Bilicenii Vechi, rn. Sângerei, încasarea din contul lui Bajura Teodor în beneficiul Primăriei comunei Bilicenii Vechi suma de 22189,89 lei și dobânda din suma neachitată neîntemeiat, reieşiind din procentul Băncii Naționale, în sumă de 1242,64 lei.

În ședință de judecată reprezentantul Primăriei comunei Bilicenii Vechi, rn. Sângerei, primar Bezerău Natașa, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, menționând că în contractual menționat în cerere sunt depistate erori comise de administrația publică locală, și anume nu a fost indicat în contract suprafața corectă a bazinului acvatic.

În ședință de judecată, pârâtul Bajura Teodor a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. A menționat că a achitat anual texe prevăzute conform contractului, fără întârzieri, la încheierea contractului nr. 19 din 01.12.2006 pe un termen de 49 ani, ia convenit suma de arendă în mărime de 6000 lei anual, să fi cunoscut că urmează să achite prețul de arendă dublu, nu avea să încheie un astfel de contract, deoarece bazinul acvatic a fost luat în arendă ca zonă de odihnă pentru familie.

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța reține că în conformitate cu prevederile art.5 Codul de procedură civilă, 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.

Instanța statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

Conform art.7 alin.(1) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Alin.(4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a

legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Astfel, instanța relevă că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019, or contractul de arendă care face obiectul prezentei cauze datează cu 01.12.2006.

Deci, în conformitate art.8 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Alin.(2) lit.a) Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art.9 alin.(1) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019), 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.

În corespundere cu art.10 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art.512 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit dispoziţiilor art.514 (în vigoare până la 01.03.2019) Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform dispoziţiilor art.572 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Alin.(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art.666 alin.(1) Codul civil RM (în redacția pînă la 01.03.2019), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art.911 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform art.912 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) contractul de arendă se încheie în scris.

Potrivit art.916 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract. Elementele în funcţie de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosinţă a bunului pot fi: suprafaţa terenului, potenţialul de producţie, structura parcelară, relieful şi gradul posibilităţii de efectuare a mecanizării, posibilităţile de acces, distanţa faţă de locurile de depozitare, industrializare sau de comercializare, starea clădirilor, amenajărilor sau altor dotări, gradul de amortizare a tehnicii agricole arendate. Arenda în natură se stabileşte într-o cantitate determinată de produse sau într-un procent din producţie. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de părţi în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă. Termenele şi

locul de plată în natură a arendei se stabilesc de părţi, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii lor.

Conform art.921 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), arenda încetează o dată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită. Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea.

Instanța reține, că contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul naşterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertăţii contractuale, deoarece orice contract este creaţia unei voinţe umane. Principiul libertăţii contractuale se exprimă şi prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voinţa sa clauzele contractuale şi efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părțile pot să modifice sau să stingă obligațiile exprimate în contract.

Astfel, la încheierea unui contract de arendă, scopul părților contractante este reciproc și constă în dobîndirea dreptului de a se folosi pe o anumită perioadă de terenul/bazin acvatic în baza căruia a fost încheiat prezentul contract. Or, sub acest aspect se reflectă și destinația acestui contract.

Instanța de judecată cu certitudine constată că, la 01.12.2006, între Primăria comunei Bilicenii Vechi, rn. Sîngerei în calitate de arendator și Bajura Teodor în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul nr.19 de folosință separată a bazinului acvatic din extravilanul satului Bilicenii Vechi cu denumirea populară „La Rîioasa" nr. cadastral 430 cu suprafața totală de 3,65 ha, inclusiv oglinda apei 3,40 ha și fișa reverană de protective a apei 0,20 ha, conform planului cadastral întocmit la Agenția Relații Funciare și Cadastru. (f.d.7).

Potrivit pct. 2 al contractului în cauză, prezentul contract a fost încheiat pe un termen de 49 ani.

Potrivit pct. 4 din contractul de arendă, arendașul va achită primăriei anual plata pentru arendă în sumă de 6000 lei.

Potrivit pct. 5 din contract, plata pentru folosirea separată a bazinului acvatic va fi achitată în două rate dintre care prima în mărime de 30% pînă la data de 01 mai, iar a doua de 70% din suma indicată în p.4 al conturului-pînă la data de 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

Potrivit pct. 6, Ipotecarea şi transmiterea bazinului acvatic în subarendă sau în folosință altor persoane fizice sau juridice nu se permite.

Potrivit pct. 7, Impozitul funciar și alte plăți prevăzute de legislație vor fi achitate de "Beneficiar" aparte.

Potrivit pct. 9, În cazul neachitării în termenii stabiliți a plății prevăzute în punctele 4,5,7 din contract "Beneficiarul" plăteşte "Deținătorului" o penalitate în mărime de 0,5% din suma plății restante pentru fiecare zi de întîrziere.

Potrivit pct. 10, Dreptul de folosință asupra bazinului acvatic se confirmă prin prezentul contract şi Titlul de Stat de folosință separată a apei eliberat de Concernul de Stat pentru gestionarea fondului apelor.

Ulterior, la 30.04.2025 de către Inspectoratul de control Financiar de Stat a fost eliberată prescripția cu privire la lichidarea iregularităților constatate în rezultatul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria com.Bilicenii Vechi, rn. Sîngerei.

Conform prescripției Inspectoratului de Control Financiar de Stat, s-a constatat că suprafața reală a bazinului acvatic deținut de Bajura Teodor constituie 5,9544 ha pe cînd în contractul de arendă care a fost semnat s-a indicat suprafața de 3,65 ha, fără a se include zona revilană. Reieşind din faptul micşorării neîntemeiat a suprafeției de 2,3044 ha în bugetul

Primăriei comunei Bilicenii Vechi pe parcursul a 5 ani fost adus prejudiciu în sumă de 22189,89 lei.

Potrivit calculului, în anul 2019 urma să fie achitată suma de 6878,24 lei, s-a achitat 6000 lei; în anul 2020 urma să fie achitată suma de 6878,24 lei, s-a achitat 6000 lei; în anul 2021 urma să fie achitată suma de 6878,24 lei, s-a achitat 6000 lei; în anul 2022 urma să fie achitată suma de 12518,39 lei, s-a achitat 6000 lei; anul 2023 urma să fie achitată suma de 12518,39 lei, s-a achitat 6000 lei și în anul 2024 urma să fie achitată suma de 12518,39 lei, s-a achitat 6000 lei.(f.d.19)

Prin scrisoarea nr.286 din 16.04.2025 Primăria comunei Bilicenii Vechi a înștiințat pârâtul Bajura Teodor despre faptul că, în urma controlului, pârâtul urmează să achite în bugetul local pe perioada anilor 2019-2024 suma neachitată în mărime de 22189,89 lei.

Invocând drept motiv prescripția Inspectoratului de Control Financiar de Stat și faptul că pârâtul înregistrează datorii în sumă de 22189,89 lei pentru perioada anilor 2019-2024 conform contractului de arendă nr.19 din 01.12.2006, reclamanta Primăria comunei Bilicenii Vechi rn. Sîngerei la data de 05.08.2025 a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată către Bajura Teodor cu privire la încasarea datoriei.

Potrivit art.516 Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de arendă și a acordului adițional) și art.777 (Codul civil actualizat), raportul obligaţional poate da naştere unui drept la informare fără ca acesta să fie stipulat în mod expres. Punerea la dispoziţie a informaţiei presupune şi obligaţia de eliberare a documentelor corespunzătoare. Dreptul la informare se naşte îndeosebi atunci cînd informarea este semnificativă pentru determinarea conţinutului obligaţiei şi poate fi făcută de cel căruia i se cere fără ca prin aceasta să-i fie afectate drepturile. Cel care solicită informarea trebuie să compenseze cheltuielile făcute pentru aceasta de cel obligat să informeze. Cel din urmă poate pretinde prestaţii asigurătorii.

În conformitate cu art.117 alin.(1) Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art.118 alin.(1) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.122 alin.(1) Codul de procedură civilă, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Astfel, instanța constată că, contractul de arendă nr. 19 din 01.12.2006 a fost încheiat pentru o durată de 49 de ani, iar părțile au convenit asupra sumei de 6000 lei ca plată anuală de arendă. Pârâtul a respectat aceste clauze contractuale, achitând suma stabilită la termenele convenite.

Art. 666 alin. (1) din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019) stipulează că un contract este un acord de voință între părți care stabilește, modifică sau stinge raporturi juridice. Atâta timp cât contractul este valabil încheiat și nu există vicii de consimțământ sau alte motive de nulitate, părțile sunt obligate să îl respecte întocmai.

Potrivit raportului de inspectare financiară sa constatat o diferență între suprafața reală a bazinului acvatic și cea menționată în contract. Cu toate acestea, acest raport nu are valoare juridică de sine stătătoare pentru a modifica termenii contractului existent. Primăria ar fi trebuit

să inițieze o acțiune separată pentru a rectifica contractul sau pentru a solicita revizuirea prețului de arendă, demonstrând că a existat o eroare esențială la momentul încheierii contractului.

Pârâtul Bajura Teodor a achitat integral sumele prevăzute în contract pentru toți anii în discuție. Nu există nicio dovadă că acesta ar fi fost notificat cu privire la necesitatea de a plăti o sumă suplimentară sau că ar fi acceptat tacit o astfel de modificare a contractului.

Instanța constată că, pârâtul a acționat cu bună-credință, conform art. 572 alin. (2) din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), executând obligațiile contractuale așa cum au fost stabilite la momentul încheierii contractului.

Reprezentantul Primăriei comunei Bilicenii Vechi a recunoscut că în contract au fost depistate erori comise de administrația publică locală. Aceasta recunoaștere slăbește argumentele reclamantului, deoarece pune sub semnul întrebării validitatea pretențiilor sale. Primăria nu poate invoca propria neglijență pentru a justifica o pretenție împotriva pârâtului.

În plus, este relevant faptul că reclamantul nu a adus nicio probă concretă care să demonstreze că pârâtul a beneficiat de un avantaj nejustificat sau că a cauzat un prejudiciu real Primăriei comunei Bilicenii Vechi. Simplul fapt că suprafața reală a bazinului acvatic diferă de cea menționată în contract nu este suficient pentru a justifica o pretenție financiară suplimentară. Reclamantul ar fi trebuit să demonstreze că această diferență a avut un impact negativ asupra veniturilor sale sau că a generat costuri suplimentare.

Așadar, judecătorul punctează că, fiind o autoritate publică Primăria comunei Bilicenii Vechi are obligația să respecte transparența, legalitatea, buna-credință în relațiile contractuale în conformitate cu Legea privind administrația publică locală, în acest context, înștiințarea fiind o condiție minimă de legalitate și bună administrare.

Mai mult, prin neînștiințarea despre modificarea prețului arendei, pârâtul a fost lipsit de posibilitatea de a decide asupra acceptării noilor condiții sau refuzării acestora și rezilierii contractului.

Primăria, fiind instituție publică, este obligată să respecte principiul transparenței și al legalității, să informeze cetățeanul cu privire la orice măsură care îl afectează iar neinformarea echivalează cu o măsură administrativă abuzivă sau netransparentă, ceea ce încalcă dreptul la o administrație publică echitabilă.

Dacă arendașul nu este înștiințat despre modificare acesta nu poate să-și exprime voința liberă privind continuarea raportului contractual, nu poate exercita dreptul de a rezilia contractul dacă modificarea îl dezavantajează, prin urmare aceasta înseamnă o încălcare directă a libertății contractuale garantate de Codul civil.

Mai mult, este important de notat că Primăria, în calitate de autoritate publică, are obligația de a acționa cu diligență și profesionalism în toate actele sale administrative. Dacă într-adevăr au existat erori în redactarea contractului, Primăria ar fi trebuit să le identifice și să le remedieze în timp util, prin mijloacele legale adecvate, cum ar fi o notificare oficială a pârâtului și o propunere de modificare a contractului. Ignorarea acestor obligații nu poate fi imputată pârâtului, care a avut dreptul să se bazeze pe validitatea contractului încheiat cu bună-credință.

Potrivit 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.

În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) 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. 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 soluţionarea cauzei.

Având în susținere dispoziţiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, judecătorul ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Bilicenii Vechi, rn. Sângerei către Bajura Teodor privind încasarea datoriei.

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Bilicenii Vechi către Bajura Teodor cu privire la încasarea datoriei rezultată din contractul de arendă și dobânzii de întârziere se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul Judecătoriei Bălți cu sediul în or. Sângerei.

Hotărârea integrală intocmită la 06.01.2026.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Malcoci Iurie