Dosar civil nr. 2-4282/2025
PIGD nr.2-25146726-09-2-17102025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

01 decembrie 2025
mun.Bălţi

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

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Elizaveta către Lupăcescu Nicolae privind încasarea penalității,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

1. Primăria satului Elizaveta la data de 17.10.2025 a depus cerere de chemare în judecată Lupăcescu Nicolae privind încasarea penalității.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, la data de 01.07.2016, în baza contractului de arendă a terenurilor nr.11, Primăria, în calitate de arendator, a transmis în arendă pârâtului, în calitate de arendaș, terenul agricol cu numărul cadastral *****, având suprafața de 8,5281 ha.
3. Conform pct.3 din contract, termenul arendei a fost stabilit la 25 de ani, respectiv până la 01.07.2041. Părțile au convenit ca plata anuală a arendei, în sumă de 18 796,82 lei, să fie achitată în rate egale, până la data de 01.07 și, respectiv, 30.11 a anului în curs.
4. Potrivit informațiilor disponibile, terenul menționat este utilizat de către pârât până în prezent. Conform pct.10 cap.5 lit.c) din contract, arendașul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit.
5. Indică faptul că arendașul nu și-a onorat obligațiile contractuale pe parcursul anilor 2022–2023, ceea ce a generat o restanță la penalități în sumă totală de 183 372,51 lei la data de 17.03.2025, inclusiv 125 938,69 lei pentru anul 2022 și 57 433,82 lei pentru anul 2023. Conform pct.1.3 al deciziei Consiliului satului Elizaveta nr.02/13 din 05.04.2017 penalitatea constituie 1% din plata neachitată pentru fiecare zi de întârziere.
6. Conform pct.1.3 al deciziei Consiliului satului Elizaveta nr.02/13 din 05.04.2017, penalitatea constituie 1% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.
7. Arendatorul a întreprins măsurile necesare pentru soluționarea amiabilă a litigiului. Astfel, la data de 31.07.2023, prin somația nr.329, precum și la data de 16.11.2023, prin somația nr.511, pârâtul a fost informat despre existența și cuantumul creanțelor, precum și despre necesitatea achitării acestora, cu indicarea rechizitelor bancare. Somațiile menționate nu au

produs careva efecte juridice, fiind lăsate fără examinare. Concomitent, în cadrul unei convorbiri telefonice cu reprezentantul Primăriei, pârâtul și-a asumat obligația de a achita restanțele menționate mai sus, obligație care nu a fost însă onorată.

8. Indică că, faptul existenței restanțelor menționate, precum și cuantumul acestora, este recunoscut de către arendaș. În răspuns la avizul arendatorului nr. 355 din 11.08.2023 privind achitarea restanțelor, arendașul a solicitat acordarea unui termen până la data de 15.10.2023 pentru achitarea plăților de bază, precum și exonerarea de la plata penalităților. Prin răspunsul nr.412 din 19.09.2023, arendatorul a acceptat termenul solicitat pentru achitarea plăților de bază și a propus arendașului elaborarea unui grafic de eșalonare a achitării penalităților. La momentul depunerii cererii, arendașul nu a achitat penalitățile și nu a solicitat reeșalonarea acestora. Astfel, din motivul neexecutării obligațiilor contractuale privind plata arendei, arendatorul este nevoit să se adreseze instanței de judecată pentru încasarea penalităților, întrucât prin decizia Consiliului sătesc Elizaveta nr.1/7 din 26.01.2024 s-a decis adresarea în instanță în vederea rezoluțiunii contractului și a încasării forțate a penalităților.

9. Dat fiind faptul că, ulterior, arendașul a achitat plata de bază, Consiliul satului Elizaveta nu solicită rezilierea contractului. Conform calculelor contabile, penalitatea acumulată la data de 17.03.2025 constituie suma de 183 372,51 lei.

10. Reclamantul, Primăria satului Elizaveta, solicită încasarea de la pârâtul Lupăcescu Nicolae a penalității în sumă de 183 372,51 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

11. La data de 17.10.2025 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Eduard Balan iar prin încheierea din aceeași dată 20.10.2025 cererea de chemare în judecată a fost acceptată în procedura contencioasă (f.d.1,36).

12. Pârâtul Lupăcescu Nicolae la data de 10.11.2025 a depus ***referință*** pe marginea acțiunii formulate de reclamant prin care și-a exprimat dezacordul cu acțiunea și a cerut respingerea acțiunii (f.d.42-43).

13. În motivarea referinței, pârâtul a indicat că, anterior, din cauza unor dificultăți financiare și a unor ani agricoli nefavorabili, plata arendei a fost într-adevăr efectuată cu întârziere, însă cu mult înainte de data depunerii prezentei acțiuni. În ceea ce privește penalitatea solicitată spre încasare, acesta susține că obiectul acțiunii este indicat eronat ca fiind „privind încasarea datoriei”, întrucât prin acțiunea înaintată nu se solicită nicio datorie, ci exclusiv penalitatea aferentă unei datorii anterioare, stinsă cu mult timp înainte de înaintarea acțiunii. Totodată, pârâtul menționează că în contractul de arendă a terenului nr.11 din 01.07.2016 nu este inserată o clauză penală, fapt ce atrage nulitatea penalității pretinse. Reclamantul face trimitere la decizia Consiliului sătesc Elizaveta nr.01/13 din 05.04.2017, prin care a fost stabilit procentul de penalitate pentru întârzierea achitării plății de arendă a terenurilor, însă respectiva decizie a fost emisă ulterior semnării contractului de arendă. Prin reclamațiile nr.329 din 31.07.2023 și nr.511 din 16.11.2023, la care se face trimitere în acțiune, s-a solicitat doar achitarea datoriei, fără a fi pretinsă penalitatea, iar pârâtul nu a fost informat despre aplicarea unei eventuale penalități, având în vedere că în contractul de arendă nu este stabilită o clauză penală și că acesta nu a fost pus la curent cu decizia Consiliului sătesc menționată. În consecință, având în vedere că penalitatea nu a fost stabilită în formă scrisă în contractul de arendă, precum și faptul că Primăria satului Elizaveta a acceptat executarea obligației principale fără a-și rezerva expres dreptul de a solicita penalitatea la momentul primirii executării, pârâtul consideră că nu există temeiuri de fapt și de drept pentru admiterea acțiunii, aceasta urmând a fi respinsă integral (f.d.42-43).

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

14. Reprezentantul reclamantului, Primăria satului Elizaveta, Gugurin Veaceslav, a susținut cererea de chemare în judecată întemeiată pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând încasarea de la pârâtul Lupăcescu Nicolae a penalității în sumă de 183 372,51 lei.

15. Pârâtul Lupăcescu Nicolae, nu s-a prezentat în ședința de judecată, însă prin referința depusă la data de 10.11.2025 a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d.43).

16. În conformitate cu art.206 alin.(1) Codul de procedură civilă, *părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.*

17. Având în vedere normele enunţate mai sus, raportate la situația de fapt, precum şi faptul că pârâtul în referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa pârâtului.

Aprecierea instanței:

18. Audiind explicațiile participantului prezent la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată concluzionează de a respinge acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

19. 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.*

20. În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată 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.*

21. Instanța statuează că, prin prisma imineței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților 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.

22. 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.*

23. 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 a fost încheiat la 0.07.2016.

24. 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.*

25. 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.*

26. 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.*

27. 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.*

28. 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.*

29. Conform art.666 alin.(1) Codul civil RM (în redacția până 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.*

30. 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.*

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

32. Conform art.916 alin.(1) Codul civil, *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.*

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

34. Instanța de judecată constată cu certitudine că, la data de 01.07.2016, între Primăria satului Elizaveta, mun.Bălți, în calitate de arendator, și Lupăcescu Nicolae, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.11, prin care arendatorul a dat, iar arendașul a primit în arendă sectorul de teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 8,5281 ha, destinat utilizării pentru pășuni, scopuri agricole și construcția obiectelor (f.d.20–23).

35. Potrivit punctului 3 din contract, termenul de arendă a fost stabilit de părți de 25 ani începând cu 01.07.2016.

36. Potrivit punctului 6 din contractul încheiat între părți, pentru exploatarea terenurilor arendate arendașul achită o plată anuală în două tranșe a câte ½ din plata anuală stabilă conform tabelului în unități bănești în sumă de 10 327,93 lei. Plata se achită în două tranșe: I până la 01.07. iar a doua nu mai târziu de 31.12. a fiecărui an a câte ½ din plata anuală.

37. Potrivit punctului 10 lit.c) din contract, arendatorul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit.

38. Prin decizia Consiliului sătesc Elizaveta nr.02/13 din 05.04.2017 cu privire la întărirea procentului de penalitate pentru întârzierea de achitare a plății de arendă a terenurilor, a clădirilor, și folosirii separate a bazinelor acvatice, la pct.1 s-a aprobat procentul de penalitate pentru întârzierea de achitare a plăților de arendă a terenurilor, construcțiilor și folosirii separate a bazinelor acvatice, după cum urmează: 1.1. Dacă n-a achitat plata de arendă timp de 50 zile după expirarea termenului de achitare a plății de arendă (după 01.01. a fiecărui an) se va calcula și încasa câte 0,1% din plata neachitată pentru fiecare zi de întârziere. 1.2 Dacă n-a achitat plata de arendă în perioada de la 50 până la 180 zile după expirarea termenului de achitare a plății de arendă se va calcula și încasa câte 0,5% din plata neachitată pentru fiecare întârziere. 1.3. Dacă n-a achitat plata de arendă de la 180 zile și mai mult după expirarea termenului de achitare a plății de arendă se va calcula și încasa câte 1,0% din plata neachitată pentru fiecare zi de întârziere. 1.4. Se va considera că Debitorul (arendașul) este în întârziere de achitare a plății de arendă cu ziua după 01 ianuarie a fiecărui an (f.d.19).

39. Prin scrisoarea nr.329 din 31.07.2023, Primăria satului Elizaveta i-a solicitat respectuos lui Lupăcescu Nicolae achitarea plății de arendă pentru terenul cu nr.cadastral *****, stabilită prin contractul de arendă nr.11 din 01.07.2016, în cuantum anual de 18 796,76 lei, din care pentru prima jumătate a anului 2023 suma de 9 398,41 lei. Concomitent, s-a solicitat achitarea restanței aferente anului 2022, în cuantum de 18 796,82 lei (f.d.18).

40. Prin răspunsul înregistrat la Primăria satului Elizaveta cu nr.455 din 12.09.2023, Lupăcescu Nicolae, reprezentat de Lupăcescu Stepanida în baza procurii, a solicitat acordarea unui termen pentru stingerea datoriei până la data de 15.10.2023 (f.d.16).

41. Prin scrisoarea nr.511 din 16.11.2023, Primăria satului Elizaveta i-a solicitat repetat lui Lupăcescu Nicolae achitarea plății de arendă pentru terenul cu nr.cadastral *****, stabilită prin contractul de arendă nr.11 din 01.07.2016, în cuantum anual de 18 796,76 lei, din care pentru jumătate a anului 2023 suma de 9 398,41 lei. Concomitent, s-a solicitat achitarea restanței la plata arendei pentru anul 2022, în cuantum de 18 796,82 lei (f.d.15).

42. Potrivit informației Primăriei satului Elizaveta nr.23 din 12.01.2024, plata de bază pentru arenda terenului agricol datorată de Lupăcescu Nicolae constituie suma de 37 593,64 lei, iar penalitatea pentru neachitarea arendei aferente anului 2022 constituie suma de 68 608,39 lei (f.d.13).

43. Prin decizia Consiliului sătesc Elizaveta nr.1/7 din 26.01.2024, s-a decis rezoluțiunea contractului de arendă funciară a terenului agricol, proprietate publică a UAT s.Elizaveta, cu nr.cadastral ***** și suprafața de 8,5281 ha, înregistrat la OCT Bălți cu nr.0300/17/352 din 01.07.2016, încheiat cu Lupăcescu Nicolae, cu încasarea forțată a restanțelor la plata arendei, a impozitului funciar și a penalităților. Totodată, s-a dispus ca juristul să perfecteze documentele necesare pentru inițierea procedurii judiciare de rezoluțiune a contractului de arendă din 01.07.2016, încheiat cu Lupăcescu Nicolae, cu încasarea forțată a restanțelor la plata arendei, a impozitului funciar și a penalităților (f.d.10).

44. Prin scrisoarea nr.80 din 07.02.2024, Primăria satului Elizaveta l-a informat pe pârâtul Lupăcescu Nicolae că datoria acestuia la plata arendei constituie suma de 37 593,64 lei, iar cuantumul penalității constituie suma de 68 608,39 lei. De asemenea, pârâtul a fost informat că, la data de 31.07.2023, prin somația nr.329, precum și la data de 16.11.2023, prin somația nr.511, a fost notificat despre existența și cuantumul creanțelor, precum și despre necesitatea

achitării acestora, cu indicarea rechizitelor bancare. Somațiile menționate nu au produs efecte juridice, întrucât nu au fost onorate. Concomitent, în cadrul unei convorbiri telefonice cu reprezentantul Primăriei, pârâtul și-a asumat obligația de a achita restanțele menționate mai sus. Întrucât arendașul nu și-a onorat obligațiile contractuale privind plata arendei, arendatorul, cu acordul Consiliului satului Elizaveta, este nevoit să se adreseze instanței de judecată pentru încasarea forțată a plății de arendă, precum și pentru rezoluțiunea contractului. În acest sens, materialele acumulate au fost transmise Consiliului satului Elizaveta în vederea adoptării unei decizii privind posibilitatea rezoluțiunii contractului menționat. Astfel, la data de 26.01.2024, Consiliul satului Elizaveta, prin decizia nr.1/7, a dispus rezoluțiunea contractului de arendă, cu încasarea forțată a restanțelor la plata arendei, a impozitului funciar și a penalităților. Totodată, pârâtul a fost informat că contractul menționat poate fi rezoluționat și prin acordul părților, în vederea evitării cheltuielilor de judecată (f.d.12).

45. Potrivit informației Primăriei satului Elizaveta nr.65 din 17.03.2025, la data de 17.03.2025, restanța penalității aferente arendei terenului agricol pentru anul 2022 constituie suma de 125 938,69 lei, iar pentru anul 2023 constituie suma de 57 330,30 lei (f.d.9).

46. Ulterior, prin scrisoarea nr.86 din 31.03.2025, expediată în adresa lui Lupăcescu Nicolae, Primăria satului Elizaveta a solicitat repetat achitarea penalității calculate în baza contractului de arendă a terenului cu nr.cadastral *****, nr.11 din 01.07.2016, al cărei cuantum, la data de 01.11.2024, constituie: pentru anul 2022, aferent perioadei 01.01.2023 – 01.11.2024, suma de 125 938,69 lei; pentru anul 2023, aferent perioadei 01.01.2024 – 01.11.2024, suma de 57 330,30 lei, în total 183 268,99 lei. Concomitent, Primăria satului Elizaveta, conform pct.22 al contractului menționat, a acordat un termen suplimentar pentru achitarea restanței menționate mai sus, termen care nu va depăși 30 de zile din momentul notificării pretenției (f.d.8).

47. La data de 17.10.2025, Primăria satului Elizaveta a depus cerere de chemare în judecată împotriva către Lupăcescu Nicolae, solicitând încasarea penalității în sumă de 183 372,51 lei, întemeiată exclusiv pe Decizia Consiliului sătesc nr.02/13 din 05.04.2017, prin care s-a stabilit penalitate de 1% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Reclamantul a indicat că arendașul a achitat integral plata de bază a arendei, însă a rămas restant la penalități.

48. Conform art.667 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor,* iar potrivit art.668 alin.(2), *contractul produce efecte numai între părţi dacă legea nu prevede altfel.*

49. Aceste dispoziții consacră principiile fundamentale ale libertății contractuale și forței obligatorii a contractului.

50. Instanța reține că răspunderea contractuală sub forma clauzei penale are caracter eminamente convențional. Clauza penală constituie o evaluare anticipată a prejudiciului și produce efecte juridice exclusiv în temeiul acordului de voință al părților. Aceasta trebuie să fie stipulată expres în contract, cu indicarea clară a condițiilor de aplicare și a cuantumului ori a modului de determinare a penalității.

51. Din examinarea contractului de arendă a terenului agricol nr.11 din 01.07.2016, instanța constată că acesta nu conține nicio prevedere referitoare la aplicarea penalităților sau la existența unei clauze penale pentru întârzierea la plata arendei. Contractul reglementează

obligația de plată a arendei și termenele de executare, însă nu stabilește nicio sancțiune contractuală pentru neexecutarea sau executarea tardivă a acestei obligații.

52. Conform art.624 alin.(1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), *clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.* Alin.(2) *Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă.* Alin.(3) *Clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate. Alin.(4) Părţile pot conveni asupra unei clauze penale mai mari decît prejudiciul.*

53. Articolul 625 alin.(1) și (2) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) prevede că *clauza penală se face în scris. Nerespectarea formei scrise atrage nulitatea clauzei penale.*

54. Existența și valabilitatea clauzei penale sunt condiționate de manifestarea expresă, în scris, a consimțământului ambelor părți. Din interpretarea sistemică a acestor norme rezultă că penalitatea nu poate fi prezumată și nici instituită unilateral, ci trebuie să fie rezultatul acordului expres și neechivoc al părților contractante.

55. Potrivit art.668 alin.alin.(3) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor dacă legea nu prevede altfel.*

56. Potrivit punctului 11 din contractul de arendă nr.11 din 01.07.2016, părțile au stipulat că la modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante semnează acorduri adiționale, înregistrate în modul stabilit, care sunt parte integrantă a contractului de bază după cum urmează: numărul, data acordurilor adiționale de modificare a conținutului contractului de bază, numerele de înregistrare.

57. Din materialele cauzei instanța constată că, ulterior încheierii contractului de arendă nr.11 din 01.07.2016, între părți nu a fost încheiat niciun acord adițional prin care să fie modificat conținutul contractului, inclusiv prin instituirea unei clauze penale privind aplicarea penalităților pentru întârzierea la plata arendei.

58. În lipsa unui asemenea acord adițional, semnat și înregistrat conform prevederilor contractuale, nu poate fi reținută existența consimțământului arendașului cu privire la aplicarea penalității de 1% pentru fiecare zi de întârziere, invocată de reclamant în temeiul Deciziei Consiliului sătesc Elizaveta nr.02/13 din 05.04.2017.

59. Instanța subliniază că adoptarea ulterioară a unei decizii a Consiliului sătesc, prin care s-a stabilit o penalitate aplicabilă contractelor de arendă, nu poate suplini lipsa consimțământului contractual al arendașului și nu poate modifica unilateral un raport juridic civil deja existent. O autoritate publică locală, chiar în calitate de parte contractantă, nu poate impune unilateral obligații suplimentare contractantului, în lipsa unui temei legal expres sau a acordului acestuia.

60. Decizia Consiliului sătesc Elizaveta menționată supra constituie un act administrativ cu caracter normativ intern, însă aceasta nu devine automat parte integrantă a contractelor civile anterior încheiate și nu poate produce efecte asupra acestora fără acceptarea expresă a părții vizate.

61. Or, aplicarea unei penalități care nu este prevăzută în contractul de arendă și care nu a fost convenită prin acord adițional contravine principiilor libertății contractuale și forței obligatorii a contractului.

62. În concluzie se menționează că, decizia Consiliului Local nr.02/13 din 05.04.2017 nu poate substitui sau modifica retroactiv clauzele contractuale privind penalitățile de întârziere. În

conformitate cu principiul *pacta sunt servanda*, raporturile de arendă sunt guvernate de clauzele negociate în contract. Orice modificare a cuantumului sau a modului de aplicare a penalităților poate fi operată exclusiv prin acordul adițional al părților sau în temeiul unei prevederi legale imperative, decizia autorității servind doar ca temei intern pentru inițierea procedurii de modificare a contractului, fără a produce efecte juridice directe asupra obligațiilor arendașului în absența consimțământului acestuia.

63. În conformitate cu 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 soluționarea justă a cazului.*

64. În conformitate cu art.130 alin.(1) 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.*

65. Având în susţinere dispoziţiile legale sus menţionate, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Elizaveta către Lupăcescu Nicolae privind încasarea penalității este neîntemeiată și respectiv urmează a fi respinsă.

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

67. În cererea de chemare în judecată, pe lângă pretenția de bază privind încasarea datoriei, reclamantul a solicitat și recuperarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

68. Având în vedere soluția adoptată asupra fondului cauzei, prin care acțiunea reclamantului a fost respinsă ca neîntemeiată, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile legale pentru obligarea pârâtului la compensarea cheltuielilor de judecată. Or, partea care a pierdut procesul este reclamantul.

69. Suplimentar, instanța reține că la materialele dosarului nu au fost anexate probe care să confirme suportarea de către reclamant a unor cheltuieli de judecată, astfel încât, chiar și în ipoteza admiterii acțiunii, lipsa probelor justificative ar fi împiedicat acordarea acestora.

70. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Elizaveta către Lupăcescu Nicolae privind încasarea penalității.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Eduard Balan**